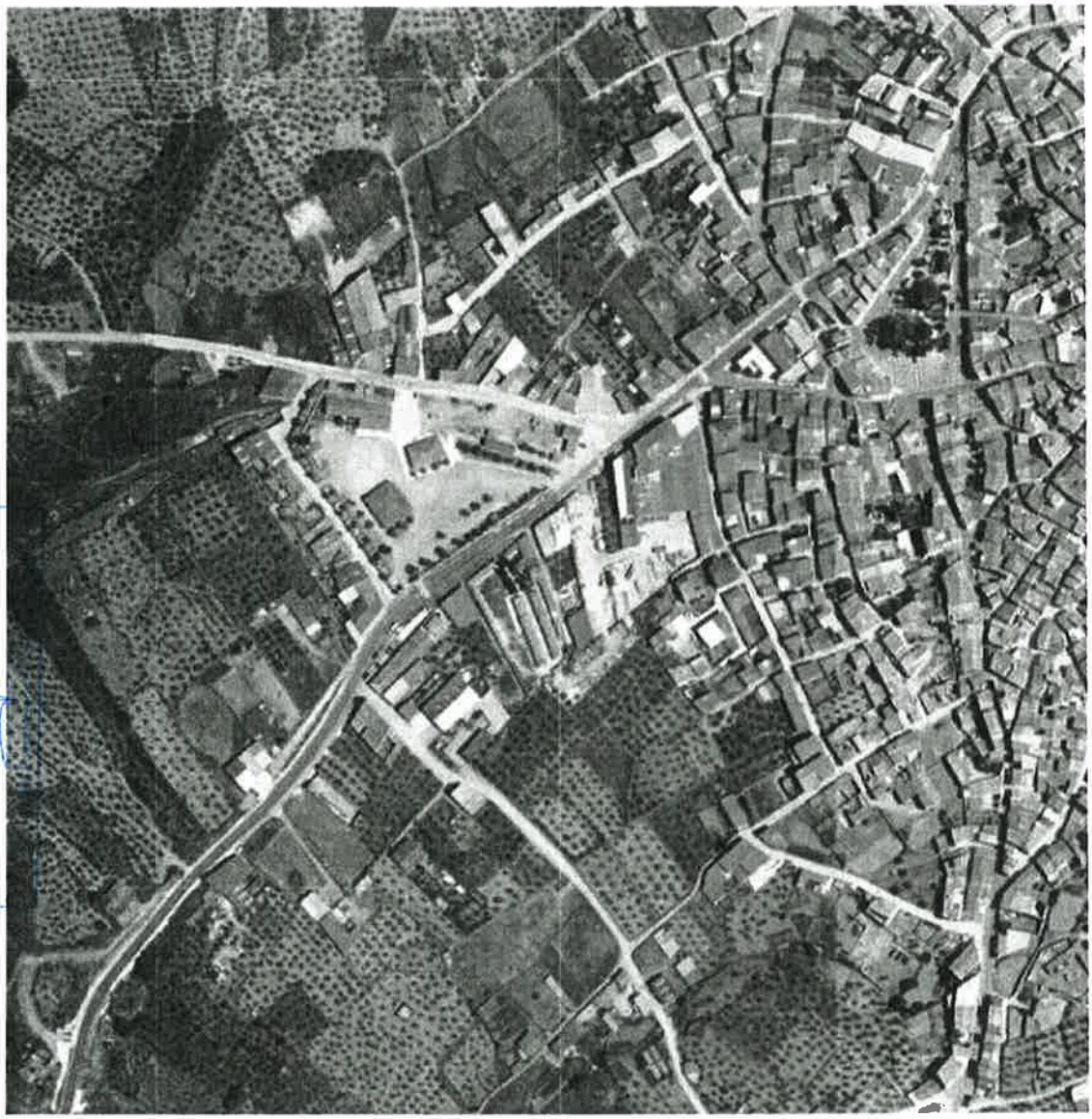


JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 13 JUL 2017
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NN.SS. DE AHIGAL

"PROPUESTA DE DESISTIMIENTO DE LA UE-5 ACTUAL PARA VOLVER AL PLANEAMIENTO ANTERIOR A LA APROBACIÓN DE LA MODIFICACIÓN Nº6 DE LAS NN.SS. DE AHIGAL (CACERES)"

AYUNTAMIENTO DE AHIGAL
APROBADO POR EL PLENO EN SESION PLENARIA
de fecha 26 JUN. 2017
La Secretaria
SECRETARIA
AHIGAL (Cáceres)
Fdo.: Manuela Agudelo Blanco

Promotor: Excelentísimo Ayuntamiento de Ahigal
Arquitecto: Marino Álvarez Rey

AYUNTAMIENTO DE AHIGAL
APROBADO POR EL PLENO EN SESION PLENARIA
de fecha 26 JUN. 2017
La Secretaria
SECRETARIA
AHIGAL (Cáceres)
Fdo.: Manuela Agudelo Blanco

06 JUL 20

ÍNDICE

1.1. MEMORIA INFORMATIVA

DATOS DE PARTIDA

1.2. MEMORIA EXPLICATIVA

1.3. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

1.4. ALINEACIONES

1.5. CONDICIONES DE USO APLICABLES

1.6. CONDICIONES DE VOLUMEN APLICABLES

1.7. CODICIONES ESTÉTICAS APLICABLES

1.8. ORDENANZAS

1.9. CONCLUSIONES

1.10. REPORTAJE FOTOGRÁFICO DE LA ZONA

1.11. PLANOS





0 6 JUL 2017

PROPUESTA DE DESISTIMIENTO DE LA UE-5 ACTUAL PARA VOLVER AL PLANEAMIENTO ANTERIOR A LA APROBACIÓN DE LA MODIFICACIÓN Nº6 DE LAS NN.SS. DE AHIGAL (CACERES).

MEMORIA

1.1. MEMORIA INFORMATIVA

DATOS DE PARTIDA

Se redacta la presente Propuesta de Desistimiento de acuerdo tanto con el texto de la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura como con el Decreto 7/2007 de 23 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

El municipio de Ahigal, no dispone de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal adaptadas u homologadas a la ordenación estructural del art.70.1.1 de la Ley 15/2001 (LSOTEX), por tanto, 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 (art.80 de la LSOTEX).

La base informativa y normativa es la reflejada en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobadas definitivamente con fecha 27 de noviembre de 2001 y publicadas en el DOE el 09 de mayo de 2002.

JUNTA DE EXTREMADURA
13 JUL 2017
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

1.2. MEMORIA EXPLICATIVA

El presente documento de Modificación cuya finalidad es el desistimiento de la U.E.5 actual, se realiza a propuesta del Excelentísimo Ayuntamiento de Ahigal con domicilio a efectos de notificaciones en Plaza Mayor nº1 de Ahigal (Cáceres).

La Modificación, como ya hemos apuntado, consiste en desistir y por tanto anular la creación de una unidad de ejecución UE-5 discontinua en SUNC, con introducción de usos industriales y residenciales, incluyendo la definición de una nueva ordenanza de aplicación en las NN.SS que se llevó a cabo mediante la Modificación Puntual nº6 de las NN.SS aprobada definitivamente el 26 de abril de 2012. Todos los terrenos aquí referidos son de propiedad municipal, siendo por tanto patrimonio público de suelo.

1.3. JUSTIFICACIÓN de la MODIFICACIÓN PROPUESTA

ANTECEDENTES DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº6

La Modificación nº6 de las NNSS se realizó y aprobó al amparo de lo establecido en los artículos 80 y 82 de la LSOTEX, así como en el artículo 4.1

AYUNTAMIENTO DE AHIGAL
APROBADO Provisional EN SESIÓN PLENARIA
DE FECHA 12 DIC. 2016
La Secretaria
SECRETARÍA
Fdo. Manuela Agudelo Blanco
AHIGAL (Cáceres)

AYUNTAMIENTO DE AHIGAL
APROBADO Provisional EN SESIÓN PLENARIA
DE FECHA 26 JUN. 2017
La Secretaria
SECRETARÍA
Fdo. Manuela Agudelo Blanco
AHIGAL (Cáceres)

06 JUL 2017

"Consideración periódica de la necesidad de revisión o modificación puntual" y artículo 4.5 "Modificaciones puntuales" de las NN.SS. municipales de Ahigal. **Se analizaron las condiciones de ordenación previstas en el planeamiento y en base a atender la demanda de edificación a corto plazo, así como la necesidad de urbanización de la propia parcela**, se observó que era factible la modificación propuesta en el suelo urbano. Se propuso la creación de una UNIDAD DE EJECUCIÓN (UE-5) discontinua, donde se incluyeron áreas de zona residencial para la ubicación de viviendas de protección pública y áreas de zona industrial para la ubicación de pequeñas industrias y almacenes, quedando el resto de la superficie destinada a los usos dotacionales (Servicios Técnicos) que ya tenían.

Para compensar la disminución de la superficie de suelo dotacional existente, se reclasificaron suelos definidos en su momento por la normativa como no urbanizables (SNU-común). También se amplió la parte de suelo correspondiente a la reserva obligatoria de suelo para dotaciones públicas que le correspondía según la edificabilidad otorgada a los nuevos usos que se propusieron.

La condición de los terrenos a los que se refieren tanto nuestra propuesta de modificación como la modificación puntual nº6 aprobada se ubicaban originalmente, unos al oeste del municipio de Ahigal dentro del suelo urbano y los otros en zona anexa al suelo urbano, en el noroeste de la localidad. Las características de ambos son las siguientes:

1.- Los terrenos dentro del Suelo Urbano, se encuentran ubicados en una manzana situada entre la Carretera de Santibáñez y la Calle Molino Rodeo, cuentan con una superficie real de parcela de 13.081,63 m². Limitan en todo su perímetro por viales públicos (extremos este acreditado en documento anexo por el Ayuntamiento de Ahigal); al sur se presenta la intersección de la Carretera de Santibáñez, con la Calle Rodeo; al este la Carretera de Santibáñez; al norte con la calle denominada según la Oficina virtual del Catastro, como Molino Rodeo; y al oeste con la Calle Rodeo.

JUNTA DE EXTREMADURA
13 JUL 2017
Mérida
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

En cuanto a las numerosas construcciones existentes en el interior de la parcela, siguen siendo las mismas que en el momento en que se planteó la Modificación Puntual nº6 (plano nº2) y son las siguientes:

AYUNTAMIENTO DE AHIGAL
SECRETARÍA
26 JUN. 2017

- Edificación tipo A, uso Hostelería, superficie 272,95 m².
- Edificación tipo B, uso Almacén, superficie 467,51 m².
- Edificación tipo C y E, uso Industrial, superficies:

C - 461,81 m².
E - 863,58 m².

- Elementos de edificación tipo D´ y E´; básculas para el peso de camiones, superficies:

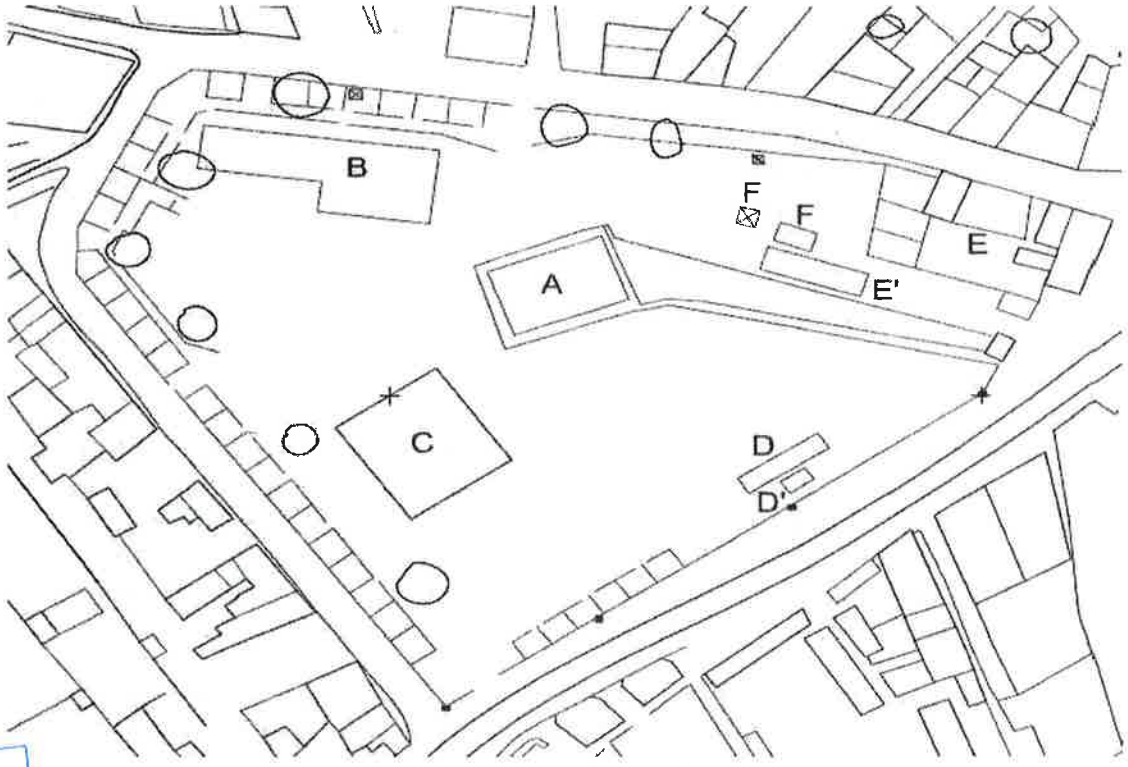
D´ - 67,76 m².
E´ - 85,30 m².

- Edificación tipo D y F, uso Oficinas, superficie:

D - 12,48 m².
E - 36,62 m².

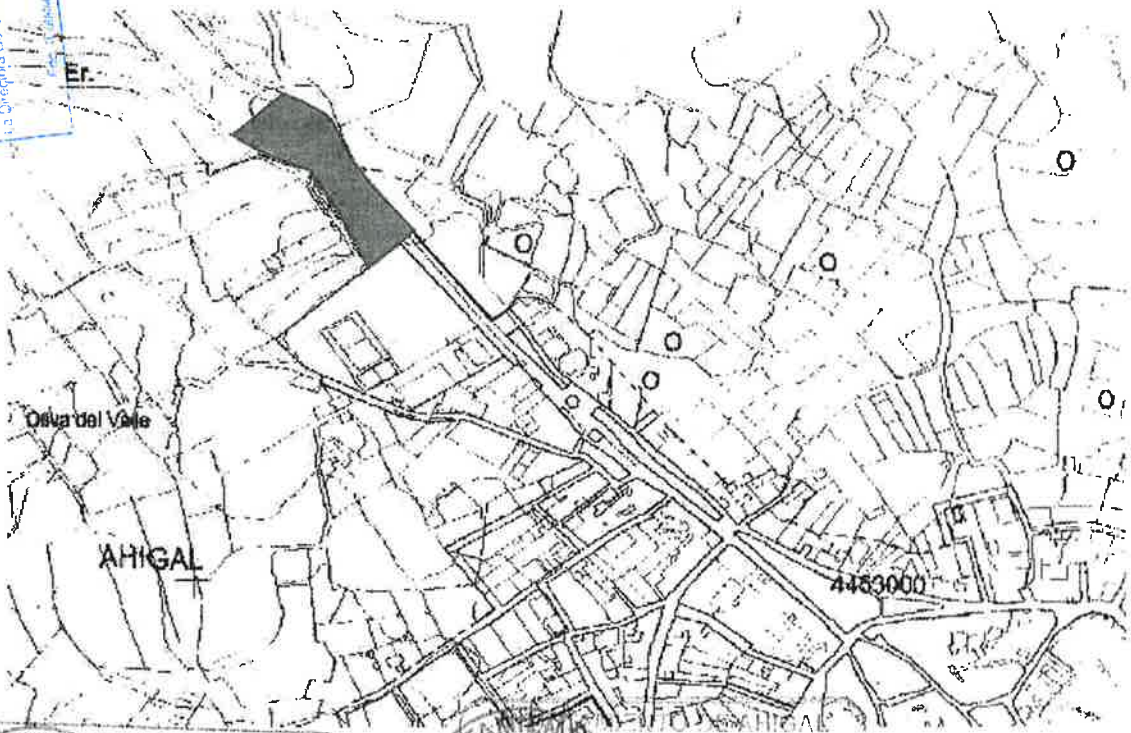
AYUNTAMIENTO DE AHIGAL
SECRETARÍA
26 JUN. 2017

06 JUL 2017



JUNTA DE EXTREMADURA
13 JUL 2017

2.- Los terrenos que fueron objeto de ampliación cuya superficie es de 5.182,45 m² se encuentran ubicados en la parcela 260 del Polígono 4, contiguos al Campo de Fútbol del municipio. Estos terrenos según las Normas Subsidiarias del municipio y antes de la aprobación definitiva de la Modificación nº6 de las NN.SS, estaban calificados como SUELO NO URBANIZABLE COMÚN.



AYUNTAMIENTO DE AHIGAL
EN SESIÓN PLENARIA
12 DIC. 2016
La Secretaria
SECRETARÍA
Fdo.: Mª Isabela Agudelo Blanco
AYUNTAMIENTO DE AHIGAL
EN SESIÓN PLENARIA
26 JUN. 2017
Secretaria
SECRETARÍA
Fdo.: Mª Isabela Agudelo Blanco

06 JUL. 2017

PROPUESTA DE DESISTIMIENTO DE LA UE-5 ACTUAL

La motivación de la presente modificación y por tanto el deseo de volver atrás, al estado del planeamiento anterior a la modificación en la que se delimitó la UE-5, se basa fundamentalmente y según el criterio de la actual Corporación Municipal en que la justificación que se empleó en el año 2012 para formalizar la unidad se apoyaba en un planteamiento que a día de hoy se considera erróneo, y por tanto, se hace necesario revertir la situación urbanística de los terrenos. Dicho planteamiento decía literalmente lo siguiente:

"Analizadas las condiciones de ordenación previstas en el planeamiento y en base a atender la demanda de edificación a corto plazo, así como la necesidad de urbanización de la propia parcela, se observa que será factible la modificación propuesta en el suelo urbano.
Se propone la creación de una UNIDAD DE EJECUCIÓN (UE-5) discontinua, donde se incluyan áreas de zona residencial para la ubicación de viviendas de protección pública y áreas de zona industrial para la ubicación de pequeñas industrias y almacenes, quedando el resto de la superficie destinada a los actuales usos dotacionales (Servicios Técnicos)".

Con la perspectiva que ofrecen los años transcurridos desde que se planteó la Modificación Puntual nº6 hasta hoy, desde el Ayuntamiento de Ahigal se conviene que la supuesta demanda de edificación a corto plazo no ha sido tal, hasta el punto de que no se ha iniciado el desarrollo de la UE-5 ni siquiera desde el punto de vista de los documentos. La zona industrial que se propuso ha fracasado puesto que no ha existido interés de ningún tipo por implantar pequeñas industrias ni tan siquiera almacenes.

Tendremos en cuenta que la UE-5 aprobada es una unidad discontinua; además de la manzana "principal", existe otra parte en el noroeste del núcleo, que se reclasificó (del SNU) para implantar la superficie dotacional que se perdía al sustituir los terrenos ocupados antes con uso dotacional, por los nuevos usos (residencial e industrial), además de las dotaciones que les corresponden a estos nuevos usos (cesión dotacional, de equipamientos y espacios libres-zonas verdes, según los estándares del art. 74 de la LSOTEX). Estos terrenos (esta parte discontinua de la unidad) también se propone que recuperen su anterior clasificación de Suelo No Urbanizable, ya que no se han desarrollado las dotaciones a implantar en los mismos, y no tener necesidad actualmente de incrementar las dotaciones del municipio.

Se aportan en documentos adjuntos:

- Acreditación (mediante certificación del secretario del Ayuntamiento) de que no se ha desarrollado ninguna edificación en dicha unidad. Si esta unidad estuviese en fase de ejecución, no se podría hacer la modificación (volver al estado anterior), sino que la UE debería finalizarse con el desarrollo total de la misma (obra pública ordinaria).

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida
13 JUL 2017
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

AYUNTAMIENTO DE AHIGAL
SECRETARÍA
AHIGAL (Cáceres)
DIC. 2016

AYUNTAMIENTO DE AHIGAL
SECRETARÍA
AHIGAL (Cáceres)
26 JUN. 2017

06 JUL 2017

- Acreditación municipal de que los terrenos cuentan con todos los servicios propios del suelo urbano.

1.4. ALINEACIONES

Según plano 03 de las Normas Urbanísticas.

1.5. CONDICIONES DE USO APLICABLES

Según el Título IV de las Normas Urbanísticas.

1.6. CONDICIONES DE VOLUMEN APLICABLES

Según el Título XI de ordenanzas de la edificación de las Normas Urbanísticas.

1.7. CONDICIONES ESTÉTICAS APLICABLES

Según el Título XI de ordenanzas de la edificación de las Normas Urbanísticas.

1.8. ORDENANZAS

Será de aplicación según las Normas Subsidiarias vigentes para la manzana objeto de modificación y cuya calificación será "suelo dotacional público" la siguiente ordenanza: **S.U.4 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO** "El equipamiento comunitario, situado en suelo urbano, ocupa el suelo dedicado actualmente o previsto a usa escolar, sanitario, asistencial, social, religioso. recreativo o deportivo. Estos usos se localizan sobre edificios exclusivos con ocupación parcial o total del solar en el que se ubican".

Los artículos 251 a 261 de las NNSS de ámbito municipal contienen lo siguiente:

Art. 251. Definición.
El equipamiento comunitario, situado en suelo urbano, ocupa el suelo dedicado actualmente o previsto a uso escolar, sanitario, asistencial, social, religioso. recreativa o deportivo.

Estos usos se localizan sabe edificios exclusivos con ocupación parcial o total del solar en el que se ubican.

Art. 252. Obras permitidas.
Se permiten en este suela los siguientes tipos de obras
-Obras de edificación de nueva planta

Y sobre las edificaciones existentes:
-Mantenimiento.

-Consolidación.
-Recuperación.
-Acondicionamiento.
-Reestructuración,
-Ampliación, hasta agotar el límite de la edificabilidad y las demás condiciones de ordenación que se marquen.
-Demolición parcial, encaminada a la recuperación, acondicionamiento o reestructuración.
-Demolición total, exceptuando el equipamiento religioso que se encuentra catalogado en las presentes Normas.

Art. 253. Condiciones de la Parcela.
A efectos de segregación y agregación de parcelas se establecen las siguientes condiciones:

-PARCELA MÍNIMA.- No se fija. Respetará los mínimos legales que correspondan según su destino.

-FRENTE MÍNIMO DE PARCELA	5 m
-FONDO MÍNIMO DE PARCELA	10 m.
-SEPARACIÓN MÍNIMA ENTRE LINDEROS ENFRENTADOS	3 m.

1.- Cuando se agreguen dos o más parcelas para uso dotacional público, no regirán las condiciones de superficie y fondo establecidas en este punto.
2 - Las parcelas con superficie frente y fondo inferiores a los mínimos establecidos no tendrán la condición de fuera de ordenación en tanto alguna de las parcelas colindantes susceptibles de ser agregadas a estas no adquieran la condición de solar.
3.- Ninguna de las parcelas existentes registradas con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas Subsidiarias será considerada No Edificable, por causa de su superficie, como de sus dimensiones de frente y fondo.
4.- Condiciones de agregación y segregación de la parcela:
A) La agregación o segregación de parcelas no debe perjudicar ninguno de los valores justifican la parcela primitiva y composición volumétrica de la edificación existente.
B) La parcela resultante de agregación deberá cumplir las condiciones del epígrafe de este artículo.
C) Una parcela podrá segregarse en tantas como permitan las condiciones del epígrafe.

Art 254. Condiciones de ubicación de la edificación.
1. Unidad edificatoria.

1.- Las unidades de intervención a efectos edificatorios son las parcelas catastrales resultantes de la aplicación de los parámetros establecidos en esta zona.
2.- No se admitirán proyectos parciales, todos los proyectos serán unitarios es decir, tendrán por objeto las parcelas catastrales completas.

JUNTA DE EXTREMADURA ... Mérida 13 JUL 2017 ... La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

AYUNTAMIENTO DE AHIGAL ... EN SESIÓN PLENARIA ... 12 DIC. 2016 ... Secretaría ... SECRETARÍA ... Fdo.: Manuela Agudelo Blanco

AYUNTAMIENTO DE AHIGAL ... EN SESIÓN PLENARIA ... 26 JUN. 2017 ... Secretaría ... SECRETARÍA ... Fdo.: Manuela Agudelo Blanco

06 JUL 2017

3.- A los efectos de obras de ampliación, reestructuración, rehabilitación y demolición parcial se entenderá como unidad edificatoria única el conjunto de parcelas que tuvieran una edificación unitaria.

2. Alineaciones.
Se permite la libre disposición del edificio dentro de las parcela, excepto en el caso de que en el correspondiente plano de alineaciones figure alguna alineación obligatoria en algún frente de la parcela.
En todo caso, las alineaciones de los edificios procedentes de obras de reestructuración y recuperación serán las consolidadas por la edificación preexistente.
Se prohíbe la apertura de calles en fondo de saco ya sean públicas o privadas.
En las agregaciones de parcelas podrán ajustarse las diferencias de alineaciones permitidas entre una y otra parcela.

JUNTA DE EXTREMADURA
13 JUL 2017
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Mérida

3. Retranqueos
Se fijan los retranqueos actuales en la edificación preexistente
Para las nuevas edificaciones, que se realicen fuera del suelo tradicional, serán de 4 metros a frente del solar y de 3 metros a los restantes linderos.

4.- Fondo máximo edificable
No se establece fondo máximo.

5.- Ocupación máxima de la parcela.
-Edificación en manzana cerrada:100% de la superficie neta de la parcela.
-Edificación Aislada: 50% de la superficie neta de la parcela

6.- Espacio libre de parcela.
El espacio libre de parcela será el espacio restante de aplicar las condiciones de posición de la edificación y alineación establecidas en los apartados anteriores. Será un espacio único pero podrá tener un perímetro irregular siempre que la distancia entre todos y cada uno de sus lados no sea inferior a 3 m.
El espacio libre de la parcela no podrá ser ocupado total o parcialmente por edificación alguna, sobre o bajo rasante.

Art. 255. Condiciones de volumen.
1.- Altura máxima permitida.

- La cota de referencia se determinará según lo establecido en el artículo 94 para la edificación alineada a vial.
- La altura máxima de la edificación será de 10 m. respecto al alero o cornisa.
- En el supuesto caso que la actividad a desarrollar precise de alturas mayores deberá justificarse en el proyecto técnico y acompañarse este de un Estudio de Detalle de un ámbito suficiente.
- Por encima de dicha altura solo se permitirá la construcción de cuerpos singulares de edificación en una superficie que no exceda el 20% de la superficie de ocupación máxima, computando la misma a efectos de edificabilidad.

AYUNTAMIENTO DE AHIGAL
EN SESIÓN PLENARIA
12 DIC. 2016
Secretaria
SECRETARÍA
AHIGAL (Cáceres)
Pdo. Manuela Arandelo Blanco

AYUNTAMIENTO DE AHIGAL
26. JUN. 2017
Secretaria
SECRETARÍA
AHIGAL (Cáceres)
Manuela Arandelo Blanco

06 JUL 2017

2.- Edificabilidad.
La edificabilidad de cada parcela será el resultado de las condiciones de ocupación que se establecen en estas Nomas.

3.- Construcción bajo rasante.
Se permite la construcción de semisótanos y sótanos.
-Semisótanos: A efectos de computo como superficie construida se entiende como tal aquel cuyo borde superior del forjado que forma su techo se encuentra a una altura sobre rasante no superior a 1 m. Su altura libre no será en ningún caso inferior a 2,2 m.
-Sótano: Entendiéndose como tal aquella planta de la edificación cuyo forjado de techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante del terreno.

4.- Cubierta y bajo cubierta.
- Las cubiertas pueden ser planas o inclinadas.
- Las cubiertas inclinadas pueden ser de composición libre y podrán verter las aguas a patios interiores, cumpliendo siempre las siguientes premisas:
    - La inclinación máxima de todos los faldones de la cubierta será de 35º
    - Los paramentos interiores de los patios de vivienda tendrán tratamiento de fachada.

-No se permiten la formación de antepechos o balaustradas apoyadas en cubierta si esta es inclinada.
-Se permite la apertura de huecos de ventilación e iluminación enrasadas con la cubierta, tipo "velux" o similar.
- Se permite la construcción sobre el faldón de cubierta de buhardillas o rnansardas.
-Se prohíbe expresamente cualquier otro tipo de construcción sobre cubierta no autorizado
-Los aleros tendrán un vuelo máximo de 40 cm medidos cobre el plano de fachada o sobre el elemento volado autorizado y un canto máximo visto de 30cm.

Espacios bajo Cubierta Inclinada.

Son los espacios situados inmediatamente en contacto con los paramentos que forman los faldones de la cubierta, pared que sean considerados habitables deben disponer de huecos de ventilación e iluminación naturales.

5.- Patios.
- Se permiten patios interiores, que tendrán unas dimensiones tales que permitan la inscripción de un circulo de diámetro igual a 3 m.
- Se prohíben los patios abiertos a fachada.
- En los casos de planta baja los patios se podrán cubrir a nivel del forjado de techo de planta baja y contendrán elementos traslúcidos que garanticen la iluminación natural del local

Art. 256. Condiciones estéticas.
Vuelos.

JUNTA DE EXTREMADURA
13 JUL 2017
Mérida
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Montes de Acevedo Yanes

AYUNTAMIENTO DE AHIGAL
SECRETARÍA
AHIGAL (Cáceres)
DIC. 2016

AYUNTAMIENTO DE AHIGAL
SECRETARÍA
AHIGAL (Cáceres)
26 JUN. 2017

06 JUL

-No se permitirán vuelos de ningún tipo a menos de 3.10 m. de altura libre sobre la rasante de la acera.
-Se permiten vuelos abiertos cuyas dimensiones vendrán determinadas por el ancho de calle, en la siguiente medida:
- los vuelos cerrados se separarán un mínimo de 1,50 m. de la medianera. Los vuelos abiertos se separarán un mínimo de 0,60 m. de la medianera.

Fachadas.
-Las fachadas deberán componerse unitariamente en todas las plantas del edificio, debiendo resolverse totalmente en el proyecto que se presente para la obtención de la licencia.
-En las obras de acondicionamiento de la planta baja. el proyecto contemplara el tratamiento adecuado del muro y revestimiento de esta planta, en conjunto con toda la fachada.
-La relación hueco-macizo será de predominio del segundo sobre el primero, debiendo al menos cumplir la relación doble del macizo sobre el vano.
-En el caso excepcional de parcelas existentes con frente comprendidos entre 5 y 6 m. se permitirá el establecimiento de dos huecos en sentido horizontal, aunque no se cumpla la proporción establecida en el punto anterior, a la que en todo caso deberán tender.
-Las fachadas se rematarán con alero o cornisa cuyo vuelo no sea superior a 40 cm ni inferior a 18 cm (medidos sobre el plano de fachada o el elemento volado). El paramento inferior del forjado de estos vuelos estafa situado a una altura mínima de 3,70 m. medidos desde la rasante de la calle.
- El antepecho y cerramiento de los balcones y miradores será libre.
-Los resaltos que se produzcan en las fachadas con motivo de su composición o decoración tales coma recercados de huecos o impostas (exceptuando cornisas y puntualmente algún elemento decorativo singular) tendrán un grosor máximo de 5 cm desde el plano de fachada
También se exceptuaran los invariantes de la arquitectura tradicional.
-Los bajantes de evacuación de pluviales se proyectarán bien empotrados en el muro o vistos, si bien en este caso deberán protegerse con carcasas de hierro o fundición En una altura no inferior a 2 m. desde la rasante de la calle.
-Los zócalos de las fachadas tendrán una altura máxima 1,30 m. estarán rematados por una imposta superior. Su tonalidad y material deberá ir en consonancia con el recto de la fachada y con las soluciones tradicionales. Quedando expresamente prohibidos el empleo de mármol, azulejos cerámicos, gres, terrazo, y en general todos aquellos materiales adheridos al plano de fachada y que sean ajenos a la composición general de esta.

Huecos.
-La forma de los huecos será rectangular en proporción vertical o cuadrada pudiendo puntualmente adquirir otras formas en cada fachada.
-Las puertas de garaje no tendrán nunca anchura superior a 3,50 m. y deberán componerse con el resto de las huecos de fachada.
-En caso de disponerse de rejas estas no podrán sobresalir más de 10 cm. del plano de fachada.

-Los huecos no podrán interrumpirse por forjados, muros, tabiques, u otros elementos de partición semejantes.

JUNTA DE EXTREMADURA
13 JUL 2017
Mérida
AYUNTAMIENTO DE AHIGAL
EN SESIÓN PLENARIA
12 DIC. 2016
SECRETARÍA
AYUNTAMIENTO DE AHIGAL
EN SESIÓN PLENARIA
26 JUN. 2017
SECRETARÍA

-Las carpinterías se situarán en el interior o a lo sumo a haces intermedios de la sección del muro. Únicamente se permitirán instalar en el plano de fachada, persianas y protecciones.
-Los capialzados de las persianas enrollables de existir- deberán quedar incluidos en el muro no pudiendo sobresalir ni manifestarse al exterior.

Materiales, textura y color.
Los materiales, textura y color de todas las fachada y medianeras vistas se adecuarán a los históricamente empleados. Quedando prohibidos los restantes y aquellos que aun existiendo en los edificios incluidos en esta zona supongan una excepción en el lugar.
-Los materiales a cara vista permitidos serán:

Piedra del lugar, mampostería tosca o concertado

Ladrillo, si es de la suficiente calidad para ser ejecutado a cara vista

Elementos prefabricados de color liso y forma plana expresamente diseñados para exteriores a cara vista y que se adecuen en textura color y morfología a los tradicionalmente empleados.

-Las texturas de fachada serán lisas o semirrugosas, quedando prohibidas las texturas brillantes.
-Quedan expresamente prohibidos los siguientes materiales:

El ladrillo visto, siempre que este sea de baja calidad o de las siguientes tonalidades:

- Tonos amarillentos.
- Degradados o pintones.

Prefabricados de hormigón (sin revocar) u otros materiales no planos o con decoración.

Aplacados cerámicos y vitrificados.

Terrazos y losetas en fachadas y zócalos.

Los colores utilizados en revocos de fachadas serán acordes con los tradicionales, colores terrosos, etc. Quedan prohibidos los colores no uniformes o estridentes en el paramento general de la fachada.
-Los materiales de los bajantes y canalones serán el cinc o chapa metálica, P.V.C. prohibiéndose expresamente el fibrocemento.
-Las medianeras tendrán el mismo tratamiento que la fachada

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente la subsanación de
Mérida 13 JUL 2017
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Art. 257. Cubriciones.
1.- Composición.
La composición de las cubiertas será la establecida en el punto 3 de las condiciones de volumen fijadas para esta zona, con las siguientes determinaciones complementarias:

-La distancia entre los huecos será como mínimo de 3.5 m contados desde los extremos. La distancia mínima al borde del alero será de 2,5 m. La distancia mínima a la medianera o esquinas será de 1,25 m.

-Las chimeneas tendrán un tratamiento y materiales homogéneos con las fachadas y cubiertas, prohibiéndose expresamente elementos realizados en aluminio en su color y los prefabricados de hormigón.

2.- Materiales, texturas y color.

AYUNTAMIENTO DE AHIGAL
EN SESIÓN PLENARIA
12 DIC. 2016
La Secretaria
SECRETARÍA
Fdo. Manuela Andrade Blanco

AYUNTAMIENTO DE AHIGAL
EN SESIÓN PLENARIA
26 JUN. 2017
La Secretaria
SECRETARÍA
Fdo. Manuela Andrade Blanco

JUL 2017

- La cubrición se realizara preferentemente can teja cerámica, chapa de acero galvanizado (tipo sándwich) y los materiales propios de las cubiertas planas. También se autoriza la teja cerámica mixta con canal y cobijas unidas.
-El color será adecuado con el entorno prohibiéndose expresamente los siguientes materiales, texturas y colores:
  -Teja de hormigón
  -Texturas brillantes
  -Color rojo vivo, rojo anaranjado, tierra oscura, grises y negros
  -Fibrocemento, tela asfáltica tratada para uso de exteriores.

Art. 258. Protecciones y carpinterías.

1. Composición.

- Las carpinterías de los huecos trabarán de integrarse con el entorno tradicional de la zona.

Debiendo además cumplir con estas disposiciones complementarias:

- Las carpinterías, protecciones y persianas deberán ser unitarias para todos los huecos del edificio. no pudiendo alterarse en parte del mismo.
-Se permiten todo tipo de persianas y contraventanas, siempre que armonicen con el edificio y su entorno.
-Las reformas que en su caso se realicen en parte del cerramiento de los huecos, deberán respetar la morfología de la mayoría de los existentes en el mismo, siempre que estos se adecuen a las presentes Normas. En caso contrario se podrá variar esta morfología, debiendo presentar para la concesión de licencia un alzado del edificio a escala mínima 1:25 con la carpintería propuesta para todo él, memoria de materiales, abatimiento, textura y color y el consentimiento expreso de propietarios e inquilinos.

2. Materiales, texturas, colar.

- Los materiales, textura y color de las protecciones y carpinterías adaptarse a las tradicionalmente empleadas en esta zona de ordenanza.
- Para los cerramientos y protecciones se permiten todos los materiales a excepción del aluminio en su color o el anodizado en bronce, oro o rojizo.
- Para las rejas y barandillas se prohíbe además de los materiales anteriores los materiales plásticos.
- La rejería se realizará en forja o hierro.
- La carpintería de acceso a los edificios será preferentemente de madera pintada o barnizada .
- Los materiales, texturas o color de los cerramientos y protección deberán ser unitarios para todo el edificio.

Art. 259. Cerramiento de muros y vallas.

1. Composición.

- Los cerramientos de parcela tendrán una altura máxima de 1,20 m. de muro de fábrica.
- A partir de esa altura, se podrán instalar perfiles metálicos, celosías o bien un cerramiento de tipo vegetal para conseguir cerramientos de mayor altura, hasta un máximo de 2'40 m.

2.- Materiales, textura, color.

JUNTA DE EXTREMADURA
13 JUL 2017
Mérida
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
AYUNTAMIENTO DE AHIGAL
EN SESIÓN PLENARIA
2 DIC. 2016
SECRETARÍA
AHIGAL (Cáceres)
AYUNTAMIENTO DE AHIGAL
EN SESIÓN PLENARIA
26 JUN. 2017
SECRETARÍA
AHIGAL (Cáceres)

- La parte de fábrica tendrá el mismo tratamiento que la fachada del edificio a excepción de que las tapias preexistentes sean de piedra o bien se realicen de nueva factura en este material.
- La parte de fábrica se atendrá a los colores señalados para las fachadas, y formarán conjunto con estas.
- La parte superior si se instala metálica o celosías prefabricadas, queda prohibido en aluminio, el mallazo plástico, el vidrio o el PVC en planchas.
- Se permiten todos los colores, siempre que estos armonicen con los cerramientos de los huecos de fachada.

Art. 260. Elementos salientes: toldos, marquesinas, anuncios, banderines y elementos auxiliares.

1. Toldos.

-No se permiten, salvo que se justifique la necesidad de su instalación.
-En ese caso se establecen las determinaciones que marcan su uso en los correspondientes apartados de estas ordenanzas para el Suelo Urbano Tradicional y el de Transición.

2. Marquesinas.

-La altura mínima sobre la rasante de la acera será de 2,60 m.
-Las marquesinas deberán adaptarse ambientalmente al carácter de la zona, debiendo por tanto ser elementos únicos y puntuales de una edificación, no repetitivos para cada hueco ni extensivos a lo largo de la fachada. Únicamente podrá instalarse en los acceso principales.
-El canto será como máximo de 15 cm. La estructura será independiente de los forjados de las edificaciones, desmontables sin alteración sustancial.
-Las placas o anuncios deberán ser individualizados, no sobrepasaran de las fachadas más de 5 cm. se situaran sobre los huecos de planta baja y na sobrepasarán la anchura de este. No podrán ser piezas luminosas en masa: la iluminación podrá ser exterior y orientada hacia el cartel o de hilo de neón.
- Las piezas auxiliares necesarias para las instalaciones, cajas de alarma, buzones, etc. Se situarán siempre a haces interiores del muro de fachada y en composición con la misma.
- Los aparatos de aire acondicionado deberán situarse dentro del plano de fachada y nunca interrumpiendo la carpintería de los huecos.

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida
13 JUL 2017
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Art. 262. Condiciones de Uso.

1. El uso principal será EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (Escolar. Sanitario, Administrativo, Asistencial, Social, Cultural, Recreativo y Deportivos)
2. Los usos complementarios podrán ser:
- Comercio en la categoría de local comercial (1ª Categoría).
- Almacén
- Talleres de pequeña industria.
-Hotelero.
-Aparcamiento y garaje destinado a los usos permitidos.
-Residencia en concepto de guarda y custodia de las instalaciones.

AYUNTAMIENTO DE AHIGAL
EN SESIÓN PLENARIA
2 DIC. 2016
SECRETARIA
AHIGAL (Cáceres)
AYUNTAMIENTO DE AHIGAL
EN SESIÓN PLENARIA
26 JUN. 2017
SECRETARIA
AHIGAL (Cáceres)

0 6 JUL 2017

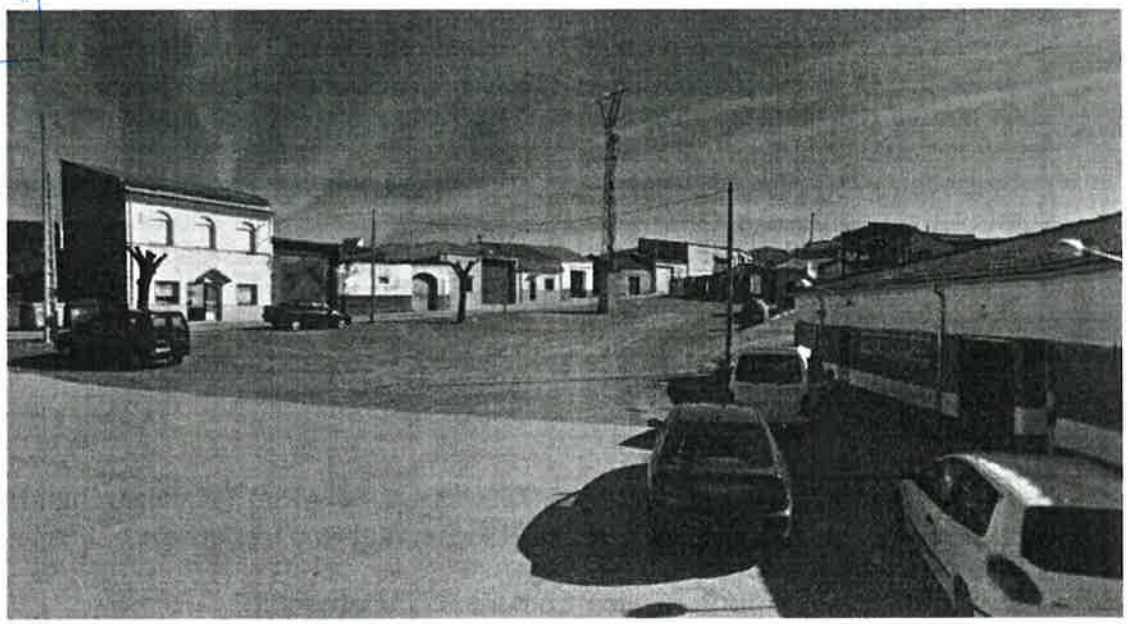
1.9. CONCLUSIONES

Tras lo expuesto anteriormente, se concluye que con esta Propuesta de Desistimiento de la UE-5 actual y por tanto, con la consiguiente reversión de los terrenos al estado anterior a la aprobación de la Modificación Puntual nº6, el Ayuntamiento de Ahigal recupera una masa de suelo dotacional público de unos 13.081,63 m² enclavados en una misma manzana, lo que le permite reorganizar sus futuras actuaciones y garantizar sus necesidades dotacionales en un único ámbito que además cuenta con todos los servicios. Esto permite que dichas actuaciones sean viables desde un punto de vista económico y organizativo ya que no da lugar a dispersión de edificaciones públicas y no crean la necesidad de desarrollar una Unidad de Ejecución (UE-5) para obtenerlo.

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida
13 JUL 2017
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

1.10. REPORTAJE FOTOGRÁFICO DE LA ZONA

A continuación se adjunta reportaje fotográfico de la situación en la que se encuentra actualmente la manzana de la U.E.5 y en el que se observan las edificaciones existentes.



AYUNTAMIENTO DE AHIGAL
EN SESIÓN PLENARIA
12 DIC. 2016
AYUNTAMIENTO DE AHIGAL
SECRETARÍA (Cáceres)

AYUNTAMIENTO DE AHIGAL
EN SESIÓN PLENARIA
26 JUN. 2017
AYUNTAMIENTO DE AHIGAL
SECRETARÍA (Cáceres)

06 JUL 2017





JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida 13 JUL 2017
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

AYUNTAMIENTO DE AHIGAL
EN SESIÓN PLENARIA
La Secretaria
12 DIC. 2016

AYUNTAMIENTO DE AHIGAL
EN SESIÓN PLENARIA
26 JUN. 2017
La Secretaria

06 JUL 2017



JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 13 JUL 2017
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

1.11. PLANOS

1.-	Situación y Unidades de actuación	E-1:5000
2.-	Edificaciones existentes, superficies	E–1:1000
3.-	Zonas de Ordenanza I	E–1:5000
4.-	Zonas de Ordenanza II	E–1:5000
5.-	Delimitación de suelo urbano	E–1:5000

AYUNTAMIENTO DE AHIGAL
EN SESIÓN PLENARIA
12 DIC. 2016
La Secretaria
SECRETARÍA
AHIGAL (Cáceres)
Fdo. Ángeles Blanco

AYUNTAMIENTO DE AHIGAL
EN SESIÓN PLENARIA
6 JUN. 2017
La Secretaria
SECRETARÍA
AHIGAL (Cáceres)
Fdo. Manuela Arévalo Blanco

En Plasencia, Noviembre de 2016

EL ARQUITECTO
MARINO ÁLVAREZ REY

ALVAREZ REY MARINO - 28954017F

Firmado digitalmente por ALVAREZ REY MARINO - 28954017F
Nombre de reconocimiento (DN): cn=ALVAREZ REY MARINO - 28954017F, sn=ALVAREZ REY, givenName=MARINO, c=ES, serialNumber=28954017F
Motivo: SOY EL AUTOR
Fecha: 2017.01.20 20:10:48 +01'00'

06 JUL 2017