MEMORIA JUSTIFICATIVA

01 JUL. 1998

2.0.- CONSIDERACIONES PREVIAS.

Según el punto 3 de la Disposición Adicional primera del "Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo Y Ordenación Urbana", en los municipios de población inferior a 25.000 habitantes no serán obligatorias, en Suelo Urbano, las normas contenidas en el número 1 de la mencionada Disposición salvo que las Comunidades Autónomas, por sí o a instancias de los Ayuntamientos dispongan lo contrario. Estas normas son "las relativas a Delimitación de Areas de Reparto, Calculo de Aprovechamiento Tipo y Definición del Aprovechamiento Susceptible de Apropiación de conformidad con lo dispuesto en el artículo 27.1 y 27.2".

"La expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa por incumplimiento de los plazos para urbanizar o edificar no serán aplicables en estos municipios, salvo que el Ayuntamiento, para la totalidad o parte del término municipal acuerde su aplicación con carácter general".

Según la Disposición Transitoria primera del Texto Refundido de la Ley, en su apartado 2 punto "d": "hasta tanto, de conformidad con lo dispuesto en las Disposiciones Transitorias sexta y octava, se fijen los aprovechamientos tipo y cuando no sea aplicable dicha técnica en Suelo Urbano, los Aprovechamientos Urbanísticos Susceptibles de Apropiación mediante el cumplimiento de los deberes en esta Ley serán:

En el Suelo Urbano al que no se aplique el nº1 de la Disposición Adicional Primera, "el establecido en al artículo 27.4" de la Ley.

El artículo 27 regula el Aprovechamiento Urbanístico susceptible de apropiación, y en el punto 4 especifica: "En el Suelo Urbano donde No se apliquen las Disposiciones sobre áreas de reparto y aprovechamiento tipo, el Aprovechamiento Susceptible de Apropiación será, como mínimo, el 85% del Aprovechamiento Medio resultante en la Unidad de Ejecución respectiva; o, en caso de no estar incluido el terreno en ninguna de estas Unidades, del permitido por el planeamiento".

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE,
- 1 JUL. 1998
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio.
Fdo.: Miguel Madera Donoso

2.1.- JUSTIFICACION DE LA ADECUACION DE LAS NORMAS A LAS DETERMINACIONES DE LOS ARTICULOS 77, 78 Y 80.2 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY SOBRE EL REGIMEN DEL SUELO Y ORDENACION URBANA DE 26 DE JUNIO DE 1.992 Y DE LOS ARTICULOS 91, 92, 93, 94 Y 97 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE 23 DE JUNIO DE 1.978 Y AL CONTENIDO DEL PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TECNICAS DE LA DIRECCION GENERAL DE MEDIO AMBIENTE , URBANISMO Y TURISMO QUE RIGE LA REALIZACION DE ESTAS NORMAS.

Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento se adecuan al Pliego de Prescripciones, estructurándose mediante un índice reflejo directo del propio Pliego.

2.1.1. Artículo 77 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y Artículo 91 del Reglamento de Planeamiento.

Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento se ajustan a las prescripciones expresadas en el artículo 77 de la Ley y en el apartado a) del artículo 91 de R.P., clasificando todo el suelo del término municipal en Urbano y No Urbanizable, cumpliendo los requisitos que para cada uno exige el mencionado apartado del artículo en cuestión.

2.1.2. Artículo 78 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y Artículo 92 del Reglamento de Planeamiento.

En cumplimiento del artículo que figura en el encabezamiento de este apartado, se establecen las siguientes determinaciones:

2.1.2.a.- FINES Y OBJETIVOS DE LA PROMULGACION DE ESTAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento tratan de dotar al municipio de un instrumento de planeamiento, acorde a las necesidades urbanísticas de éste, de forma que, a la vez que definen los valores existentes, canalicen cuantas iniciativas de desarrollo se pretendan, equilibradamente y con una gestión lo más rápida, clara y eficaz que los mecanismos de la Ley vigente permiten.

Como objetivos específicos se señalan:

I.- Atender a las necesidades sociales del Municipio, en lo relativo a la planificación física de la ciudad y del término municipal, anticipándose a futuras demandas de suelo con aptitudes suficientes para ubicar los asentamientos que la propia dinámica poblacional exige.

II.- Regular el crecimiento del Núcleo Urbano de Ahillones, adaptándolo a las necesidades reales derivadas de las nuevas formas

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE, URBANISMO Y TURISMO
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio.
Fdo.: Miguel Madera Donoso

de comunicación, y de la demanda de mayor calidad de vida por parte de la población.

III.- Proteger los edificios, zonas y conjuntos con valores paisajísticos, históricos o artísticos, con la voluntad de preservar los valores estéticos globales del pueblo, evitando el cambio descontrolado de su fisonomía general.

La CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD de estas Normas Subsidiarias vienen determinadas por la actual demanda de Suelo Urbano útil en el Municipio, por lo que hay que dotar al existente de las vías adecuadas para su desarrollo edificatorio y por la necesidad de ordenar, dirigir y encauzar el crecimiento de la actividad edilicia de la ciudad esencialmente dimanante, en este caso, de movimientos poblacionales internos. Ha de señalarse así mismo la no existencia de necesidad de señalamiento de un período de vigencia definido ya que, todas las previsiones derivadas del estudio del Municipio apuntan a la inconveniencia de que estas Normas Subsidiarias sean sustituidas por un Plan General, sin que de momento haya razones para estimar que esta necesidad vaya a producirse en un futuro próximo.

2.1.2.b.- Clasificación de la totalidad de los terrenos que ocupa el Término Municipal y Delimitación de los comprendidos en el Suelo Urbano y No Urbanizable.

La delimitación de los diferentes tipos de suelos establecidos se ha practicado de acuerdo con los criterios establecidos en los artículos 10 y 12 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

2.1.2.c.- Definición a efectos de lo dispuesto en los artículos 15 y 16 del Texto Refundido de la Ley Sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, del concepto de Núcleo de Población en base a las características propias del municipio, estableciendo en cada caso, las condiciones objetivas que den lugar a su formación, de acuerdo con las determinaciones correspondientes de las Normas Subsidiarias de Planeamiento General con ámbito provincial.

Se recoge en las Normas Urbanísticas este concepto de Núcleo de Población.

2.1.2.d.- "Asignación de usos pormenorizados para Suelo Urbano".

Estas determinaciones aparecen reflejadas en los distintos Planes de Ordenación.

2.1.2.e.- "Normas Urbanísticas que en Suelo Urbano tendrán el carácter de desarrollo previsto en el apartado 2 del artículo 40 del Reglamento de Planeamiento".

Estas determinaciones aparecen reflejadas en el correspondiente documento.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, URBANISMO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
- 1 JUL. 1998
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio.

Fdo.: Miguel Madera Donoso

2.1.2.f.- "Documentos necesarios para justificar las determinaciones y extremos que comprenden las Normas, y la función para la que se dictan, redactadas con el grado de precisión adecuado a la clase de Plan y de conformidad con los correspondientes preceptos de esta Ley".

A lo largo de las Memorias Informativa y Justificativa y de la documentación gráfica del documento, se satisface esta condición.

2.1.2.g.- "El trazado y características de la red viaria del suelo urbano definiendo rasantes y alineaciones para la totalidad o parte de este suelo".

Se define geométricamente el trazado de las alineaciones en planta de todo el municipio, con las debidas correcciones que se plantean como modificaciones necesarias, en documentación gráfica.

2.1.2.h.- Se realizan las oportunas proyecciones y dimensionado, canalizando el desarrollo previsible y realizando, en función de estas previsiones, conforme a las determinaciones de la ley, la delimitación del Suelo Urbano.

2.1.2.i.- "Esquema indicativo de servicios urbanos, infraestructuras y equipamientos para la totalidad del territorio, calculado para el límite de saturación del Suelo Urbano y previsiones mínimas para centros y servicios de interés público en el Suelo Urbano. El esquema de infraestructuras y servicios se refiere a los esquemas generales de comunicaciones, espacios libres..., y equipamiento comunitario".

2.1.2.j.- "Señalamiento y delimitación de zonas en el Suelo No Urbanizable objeto de especial protección y normas mínimas de defensa frente a la urbanización y a la edificación en esas zonas".

2.1.2.k.- "Orden de prioridades con fijación de los plazos para su ejecución".

2.1.2.l.- Estudio justificativo de la suficiencia de espacios libres destinados a parques y zonas verdes públicas, en proporción ni inferior a 5 metros cuadrados por habitante (Arts. 72 y 78 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/92, de 26 de Junio):

Según el Padrón de 1.995, la población de derecho de Ahillones es de 1.246 habitantes. Este número de habitantes obliga a una dotación de espacios libres de 1.246 Hbtes. x 5 m²./Hbte. = 6.230 m².

En el supuesto de que se desarrollasen las siete unidades de ejecución de la manera más especulativa, el número de viviendas máximo que se crearían sería de 271.

Teniendo en cuenta un coeficiente de composición familiar de 3 personas por familia, el número de habitantes se incrementaría en 1.016 habitantes, hecho por otra parte, prácticamente imposible,

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE ...
La Comisión ... Territorio de Extremadura ... en sesión celebrada el día
- 1 JUL. 1998
El Director General ... y Urbanismo
P.D.o.: Miguel Madera Donoso

según se deduce de la evolución de la población descrita en la Memoria Informativa.

Con todo lo anterior, necesitariamos 1.016 Hbtes. x 5 m².Hbte. = 5.080 m². de espacios libres.

Por tanto, la superficie total de espacios libres que necesitariamos sería de 6.230 m².+5.080 m².= 11.310 m².

En el casco se contabilizan 16.336 m². de zona verde, las cuales se encuentran señaladas en esta Memoria, en los Planos de Información, en los Planos de Ordenación y Planeamiento y en las Normas Urbanísticas correspondientes.

2.1.3. Articulo 93 del Reglamento de Planeamiento.

No es de aplicación en estas Normas Subsidiarias el artículo 93 del R.P. por ajustarse éstas a las consideraciones del artículo 91 apartado a) y no a los que este artículo marca en su apartado b).

2.1.4. Articulo 94 del Reglamento de Planeamiento.

El artículo 94 del Reglamento de Planeamiento encuentra la expresión de su cumplimiento en la redacción definitiva de las Normas Urbanísticas.

2.1.5. Articulo 80.2 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y artículo 97 del Reglamento de Planeamiento.

El cumplimiento de los artículos 80.2 de la Ley y 97 del Reglamento viene dado por la documentación que contienen las presentes Normas Subsidiarias, reseñada en la Introducción de la Memoria.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, URBANISMO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
1998
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio.

Fdo.: Miguel Macías Donoso

2.2.- ANALISIS DE LA INFORMACION.

Antes de comenzar con la JUSTIFICACION de las determinaciones que las Normas Subsidiarias proponen en los diversos campos que las atañen, pasaremos a estudiar las conclusiones generales que se desprenden del estudio de la documentación informativa anterior, que en resumen son los siguientes:

A.- Ahillones está encuadrada dentro de una provincia con una de las peores estructuras poblacionales en comparación con las del resto de la nación; una tasa de actividad deficiente, con una tasa de ocupación que ha supuesto uno de los mayores descensos del total nacional.

B.- Dentro de esta provincia, Ahillones se sitúa en una zona eminentemente agrícola en la "Comarca Agraria de Azuaga".

C.- Existe en esta villa la necesidad y conveniencia de redactar unas NN.SS. propias, capaces de regular específicamente su actividad urbanística y edificatoria y que, al mismo tiempo, se adapten tanto al momento actual de necesidades como también a las expectativas del futuro próximo; recogiendo en estas previsiones normativas la respuesta a tendencias que se apuntan con claridad en el análisis de los diferentes apartados que componen la Memoria Informativa adjunta.

A continuación, se desarrolla el Análisis de cada uno de los Capítulos de la Información con interés directo de cara a la ordenación del casco y del término municipal.

2.2.1. Población.

La dinámica poblacional según cuadros y gráficos incluidos en el apartado 1.3 de la Memoria Informativa, tiene características semejantes a las marcadas por algunos otros municipios de su Comarca Agraria, (buena parte de ellos de economía esencialmente agropecuaria y servicios, siendo prácticamente nula la actividad industrial).

Las curvas poblacionales de Ahillones desde 1.900 hasta 1.930 son crecientes. Sin embargo las pérdidas poblacionales debidas a la emigración, desde esas fechas hasta hoy, han sido todavía más espectaculares que el crecimiento primero, reduciéndose la población prácticamente a la tercera parte, lo que da unos valores actuales por debajo de los de 1.900. Durante estos años las curvas poblacionales de la Provincia y de la propia Comarca también sufren una importante regresión, fruto de un fuerte proceso migratorio, alcanzando valores relativos similares a los de Ahillones, fundamentalmente en el caso de la Comarca. Esto ocurre en contraposición con un aumento importante de la población de la Nación, que paulatinamente en la última década va tendiendo a la estabilización.

Con carácter general, en la década de los 60 se desata el gran problema de la emigración rural en las áreas deprimidas del Sur y Suroeste de España, manteniéndose hasta casi comienzo de los 80 y motivada por:

Fdo.: Miguel Madera Donoso

a.- El paro endémico, aunque algunas veces encubierto, de la agricultura, agravado por la mecanización del campo.

b.- La demanda de mano de obra en el extranjero, principalmente localizada en Alemania, Suiza y Países Bajos, como consecuencia del desarrollo económico generalizado en toda Europa Occidental.

c.- La demanda de mano de obra en las zonas industriales españolas, y en algunos puntos principalmente costeros de nuestra geografía, debido al fuerte impacto del desarrollo turístico nacional.

El fenómeno de la emigración no se ha visto mitigado en la última década, a pesar de la pérdida de atracción de los núcleos urbanos del país y de la región. Esta emigración ha provocado un fuerte envejecimiento en esta población y, por consiguiente, una elevada tasa de mortalidad y una caída de la natalidad, lo que actualmente le aproxima al crecimiento natural "cero o negativo". Esto, unido a que, debido a la texitura socio-económica actual, el fenómeno de la emigración ha perdido casi toda su intensidad, produce una estabilidad demográfica casi absoluta en lo que va de la actual década.

Así pues, no existen indicios determinantes de una importante recuperación demográfica futurible, durante la próxima década, si bien previsiblemente se acentuará la tendencia a la estabilización, como parece adivinarse por la propia inercia de las gráficas anteriores y debido a que la texitura económica internacional no demasiado expansiva, incluso regresiva en España, lejos de favorecer la emigración, facilita el retorno de emigrantes a su lugar de origen. Todo esto siempre que no se produzcan circunstancias socio-económico-políticas que bruscamente alteren lo que se adivina como tendencia natural.

Habría que reseñar la importancia que sobre la evolución poblacional tiene la actividad económica y la trascendencia que en ésta, referida al municipio del que se ocupa estas Normas, tiene las labores agropecuarias; debido a esto se prevé como decisivo en su evolución, el futuro de la mencionada actividad.

2.2.2. Economía.

Al entender de este Equipo Redactor, no existen expectativas fundadas de un sustancial desarrollo socio-económico en el futuro inmediato de Ahillones.

La importancia que el Sector Primario tiene en la economía del municipio, y más concretamente las explotaciones agropecuarias extensivas hacen que buena parte de las posibles expectativas de desarrollo que pudieran darse, estén directamente vinculadas al futuro de este Sector; que por otra parte, viene determinado en buena medida por instancias superiores a las puramente municipales, sin ser en la actualidad excesivamente alagüeño, el presumible futuro del mismo.

Buena parte de las iniciativas actuales de la Corporación Municipal

APROBADA
CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE,
URBANISMO Y TURISMO
... aprobar definitivamente este documento, en la sesión
1 JUL. 1990
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio.

Fdo.: Miguel Madera Donoso

van, esencialmente, encaminadas a mejorar los equipamientos dotacionales del municipio, por lo que presumiblemente serán escasa su repercusiones futuras en lo referente a la situación socio-económica global.

No obstante, existen como expectativas, con distinto grado de concrección en la actualidad, una serie de proyectos entre los que merece destacarse:

1.- "SOLICITUD DE BENEFICIARIO DEL FONDO DE COOPERACION REGIONAL, FONDO DE SOLIDARIDAD PARA ACCIONES ESPECIALES EN COMARCAS DEPRIMIDAS", presentada recientemente por la "Mancomunidad de Servicios de la Campiña Sur" con la pretensión de acogerse a dos proyectos de actuación con, la posible y difícilmente valorable en la actualidad, repercusión socio-económica que la admisión de ésta pueda conllevar. En la voluntad municipal está la terminación del parque público dotado con zonas según la edad de la población y un pequeño auditorio (presupuesto 4.998.509 ptas.). Por otro lado, el acondicionamiento de un edificio como zona de usos múltiples (presupuesto 9.663.509 ptas.).

2.- Realización mediante los Planes Cuatrienales de Diputación las siguientes obras: saneamiento de la prolongación de la calle Ejido; electrificación de las zonas del Campo de Fútbol, Piscina y traseras de la C/ Nueva; realización de un abrevadero; pavimentación de diversas calles; cerramiento del Centro Social e informatización del Ayuntamiento.

3.- El Ayuntamiento tiene el deseo de crear un pequeño polígono industrial que permita vender los solares del mismo a un precio barato, y así intentar potenciar esta actividad que en la actualidad no es importante, y a la que se suma como dificultad para su desarrollo el pecio del suelo.

4.- Igualmente quiere llevar la iniciativa de crear suelo residencial, propiedad suya, para vender a bajo precio a personas que hubieran emigrado del pueblo y deseen volver, todo ello encaminado a intentar frenar el crecimiento demográfico negativo que experimenta el municipio de Ahillones.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE, URBANISMO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en fecha aprobó definitivamente este documento, en la sesión de
1 JUL. 1998
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio.
Fdo.: Miguel Madera Dañoso

2.2.3. Edificación.

No existen, separado de los terrenos del término que forman el núcleo principal de población, ningún enclave perteneciente al municipio, ni tampoco pedanías administrativamente de él dependientes. El uso comercial aparece entremezclado con el residencial en forma de pequeñas tiendas, concentrándose, fundamentalmente, en las calles Real, Mesones y Plaza España.

Según datos del censo del Ayuntamiento el número de viviendas del es de 746, descompuestas como sigue:

- Viviendas Familiares. 435
- Viviendas Vacías o Desocupadas 311

De donde se deduce la importancia numérica de las viviendas no ocupadas permanentemente, esto se debe esencialmente tanto al decrecimiento poblacional, como a pertenecer a emigrantes que las ocupan temporalmente.

Se observa también en el proceso constructivo, un claro fenómeno de "autoconstrucción", es decir, obras ejecutadas sin proyecto ni dirección facultativa que garantice la seguridad de éstas. Al mismo tiempo, algunas de estas construcciones recientes, rompen la estética tradicional, con frecuencia sin aportar valores estético-arquitectónicos que pudieran justificar esta ruptura.

Estas Normas Subsidiarias se encaminan a favorecer:

* El nacimiento de nuevas promociones para construir viviendas, tanto de iniciativa privada como pública.

* La regularización y el fomento de la edificaciones industriales, regulando su implantación.

* La remodelación de las viviendas antiguas que lo precisen.

* La salvaguarda de los valores estéticos del pueblo y de sus principales construcciones para mantener la propia y genuina imagen de la villa de Ahillones, posibilitando al tiempo la protección especial de algunos edificios dignos de ella.

En lo referente a alineaciones y pese al respeto absoluto a las características propias de la implantación del núcleo, que se acaba de manifestar, se estiman como necesarias algunas rectificaciones puntuales para eliminar tacones que dificulten ostensiblemente la circulación rodada o desvirtúen puntualmente el trazado viario.

El aspecto exterior de las edificaciones características de la zona es sencillo, con dinteles y mochetas ornamentales en las puertas exteriores de acceso y un cierto sabor antiguo; con fachadas encaladas en blancos y cremas y colores oscuros en la carpintería y cerrajería exterior, coexistiendo en estas edificaciones otras de más reciente origen, localizadas predominantemente en las principales calles, con porte señorial y con tipologías y elementos ornamentales de fachada no exentos de cierto valor.

Esta rica imagen tradicional actualmente está bastante deteriorada, en la implantación de las viviendas más recientes y, en ocasiones, el escaso cuidado puesto en la conservación de las viviendas antiguas. Así la realización de edificios de otras tipologías, contribuyen al deterioro de la imagen unitaria que ofrecía el casco.

aprobado definitivamente en sesión de 11 JUL. 1998
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio.

Fdo.: Miguel Madera Dominguez

Concluyendo, en general el conjunto de la villa de Ahillones no cuenta con grandes valores artísticos sobresalientes, excepción hecha de La Iglesia Parroquial de Nuestra Señora de los Remedios y La Ermita del Cristo, pero si con un cierto sabor generalizado, señorial en determinadas zonas y típico en otras y con elementos arquitectónicos aislados en algunas fachadas, de algún interés arquitectónico.

El crecimiento que se observa en el casco, es conforme a tomar como regla generadora las condiciones físico-topográficas más favorable y el eje originario Norte-Sur de las calles Real y Mesones. Existen parcelas con Coeficientes de Ocupación altos, (incluso en ocasiones próximos al 100%), con el consiguiente deterioro de las condiciones higiénico-sanitarias mínimas exigibles.

2.2.4. Servicios Urbanos.

Las instalaciones urbanas han sufrido variaciones respecto a las originarias, en lo referente a sus redes principales; a lo largo del tiempo se han ido produciendo reformas puntuales de mejora o ampliación.

2.2.4.1. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUAS.

Cuenta con este servicio la totalidad de la población con la salvedad de las vías señaladas en documentación gráfica y con posibilidad de ampliación hacia nuevos sectores. En épocas de sequía se dan problemas de restricciones durante la época estival. El estado de conservación de la misma es bueno.

La red interior es buena, aunque eventualmente se realizan obras para ampliar mejorar el abastecimiento en zonas que lo necesitan.

2.2.4.2. RED DE SANEAMIENTO.

Cuenta con este servicio prácticamente todas las calles del casco con la salvedades reseñadas en documentación gráfica. No existe un emisario de vertido único para todas las áreas urbanas, de modo, que si bien es cierto que la mayoría del casco residencial vierte hacia el Sureste, a la unión de los Arroyos Piedras Gordas y Fontanilla hasta una Fosa Séptica situada junto a sus cauces.

El estado general de mantenimiento de la red es bueno en líneas generales siendo necesario el redimensionamiento de algunos tramos que actualmente resultan insuficientes debido al aumento de carga que han sufrido sin producirse la consecuente ampliación de secciones. Al mismo tiempo convendría también realizar algunas derivaciones nuevas buscando trazados por la vía pública, en puntos donde la red atraviesa excepcionalmente fincas de titularidad privada.

En el horizonte de unos breves años se planteará el problema de que todas las aguas residuales deberán ser tratadas antes de producirse su

1 JUL. 1998
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio,
Fdo.: Miguel Madera Donoso

vertido a los cauces naturales si se desea lograr que los mismos se encuentren en un adecuado estado de conservación, por lo que habrá de acometerse en un futuro no muy lejano, la construcción de un sistema de depuración de las aguas residuales que realice el correspondiente tratamiento sanitario de las mismas. En Ahillones, este problema se palia mínimamente con la existencia de un Fosa Séptica, pero es manifiesta la necesidad de solventar plenamente la depuración.

2.2.4.3. ALUMBRADO PUBLICO Y RED ELECTRICA.

La línea eléctrica entra en las proximidades de la villa, por el Suroeste, hasta el único centro de transformación existente en el casco, y que abastece al mismo.

El alumbrado público no necesita reformas importantes en las zonas ya consolidadas aunque si la correspondiente mejora y ampliación en las zonas periféricas.

2.2.4.4. PAVIMENTOS.

La totalidad de las calles del núcleo urbano se encuentran pavimentadas, presentando diferentes grados de conservación dependiendo del tipo de pavimento que tienen. La mayoria del casco urbano está pavimentado mediante pavimento asfáltico.

2.2.4.5. EVACUACION DE RESIDUOS SOLIDOS URBANOS.

Actualmente existe como Servicio Municipal el de recogidas de Basuras, que se depositan en el Basurero Municipal, no obstante está prácticamente realizada la instalación, en LLerena, de una "Planta de Tratamiento de Residuos Sólidos" que recogerá (optimizándose este servicio) las basuras de Ahillones, entre otros municipios.

2.2.4.6. SERVICIO DE INHUMACION DE CADAVERES.

Existe un Cementerio Municipal en las proximidades del casco, en dirección Norte.

2.2.5. Otros aspectos generales de interés.

En el casco urbano de Ahillones confluyen tres carreteras, dos provinciales y una nacional: las provinciales son las que discurren desde el casco, con dirección Sur para unirlo con Valverde de Llerena y con la carretera autonómica que va de Llerena a Guadalcanal. La carretera Nacional Badajoz-Granada discurre por el Norte del casco, en dirección Este-Oeste, dejando el casco a un lado, constituyendo la principal comunicación rodada que atraviesa el término.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE, URBANISMO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio aprobó definitivamente este documento, en la sesión de [illegible] 1998
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio.
Fdo.: Miguel Madera Donoso

La comunicación con el exterior por carretera es bastante aceptable, estando bien comunicada con los núcleos urbanos más próximos mediante carreteras con buenos trazados y anchos y en estado de conservación igualmente buenos.

El equipamiento comunitario existente es bastante completo, aunque se dan algunas deficiencias que se deberían subsanar en un futuro cercano.

La propiedad del suelo recae en manos privada mayoritariamente, con una multiplicidad de propietarios diferentes, siendo la municipal la Administración principal propietaria de suelo tanto edificado como en solares.
No obstante hay edificaciones cuya propiedad recae en otros Organismos Administrativos u Organizaciones de carácter público.

Existen diversos edificios y conjuntos merecedores de protección por sus valores estético-arquitectónicos.





JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, URBANISMO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente este documento, en la sesión de
- 1 JUL. 1998
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio.

2.3.- JUSTIFICACION DE LAS DETERMINACIONES QUE LAS NORMAS PROPONEN RESPECTO A LAS CARACTERISTICAS FISICAS DEL TERRITORIO, A LAS INFRAESTRUCTURAS Y A LA EDIFICACION.

2.3.1. Descripción y Justificación de la propuesta en el Casco Urbano.

Expuestos los fines y objetivos que se persiguen en el presente proyecto de Normas Subsidiarias de Ahillones, y atendiendo a los mismos, al contacto con la realidad del Municipio y a las expectativas de la Corporación Municipal, se opta por las siguientes líneas generales de actuación:

1.- Favorecer la consolidación del casco mediante el desarrollo de algunos vacíos urbanos existentes en el mismo.

2.- Limitar el posible crecimiento descontrolado del pueblo en áreas periféricas, que ocasionaría graves problemas de infraestructuras y dotacionales, ultimando el diseño urbano en las zonas perimetrales del casco.

3.- Dotar al pueblo de Suelo Urbano equipado suficiente y necesario para recoger el posible futuro desarrollo.

Todo lo anterior constituye la base fundamental de las líneas generales de actuación que serán detalladas en apartados posteriores.

2.3.2. Descripción y justificación de la propuesta en el ámbito de los terrenos del término Municipal.

Las determinaciones de la propuesta en el Suelo No Urbanizable pasan por las habituales Normas de Protección de las zonas específicas señaladas en el Plano de Ordenación 1; así como por la señalización de las infraestructuras y equipamientos generales básicos de Ahillones que se localizan en este suelo.

En las zonas del Suelo No Urbanizable en las que no se establezcan medidas especiales de protección, éste, se regirá según los artículos 15 y 16 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Real Decreto 1/1.992 de 26 Junio y 44 y 45 del Reglamento de Gestión Urbanística (Real Decreto 3.288/1.978 de 25 de Agosto).

VISTO EN CUOTE
0 1 JUL. 1998

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, URBANISMO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente este documento, en la sesión de
- 1 JUL. 1998
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio.
Fdo.: Miguel Madera Donoso

2.4.- JUSTIFICACION DE LA DELIMITACION DEL SUELO URBANO POR APLICACION DEL ARTICULO 10 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY SOBRE EL REGIMEN DEL SUELO Y ORDENACION URBANA.

Hay terrenos que sin ninguna duda son Urbanos, como es el caso de las zonas centrales de las ciudades o pueblos. Los problemas aparecen en la periferia que es donde hay que trazar la línea límite. Las ciudades no crecen por áreas acabadas, sino que los crecimientos tienen en cada momento grados muy diferentes de urbanización y edificación, y a la vez se intercalan con terrenos que mantienen usos y características rurales. En consecuencia, la fijación de la línea límite no es automática y el problema tendrá diferentes soluciones en función de los criterios que se empleen.

La delimitación de Suelo Urbano tiene por objeto la determinación de aquella parte del territorio que ha sufrido el proceso de diferenciación público-privado (con la formación de tejido urbano), de aquella otra parte que mantiene características rurales. Esta determinación se hace en base a la situación en que se encuentra el territorio en el momento en que se realiza este PLANEAMIENTO, es decir se consideran urbanas aquellas áreas que han sufrido en grado suficiente el proceso de transformación rural-urbano. El resto del suelo del término Municipal podría ser "Urbanizable" o "No Urbanizable". En el caso de Ahillones se opta por no hacer provisión de suelo "Urbanizable", en base a una serie de consideraciones que se explicitarán más adelante, por lo que el suelo del término Municipal no incluido dentro de la delimitación de Suelo Urbano que se plantea, tendrá la consideración de "No Urbanizable" y dentro de éste último tipo de suelo se diferencian una serie de categorías dignas de distintos grados de protección que se verán más adelante.

Contribuyendo a la diferencia de contenido entre las determinaciones propias del espacio urbano y las del espacio rural están las diferentes obligaciones que la Ley establece para propietarios de terrenos, según pertenezcan o no al Suelo Urbano, y que se especifican en los Capítulos II y III del Título I del Texto Refundido de la Ley.

2.4.1. Encuadre legal.

Artículo 10 L.S.
"Constituirán Suelo Urbano:

A) Los terrenos a los que el planeamiento general incluya en esa clase por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir. También se considerarán Urbanos los terrenos que tengan su ordenación consolidada por ocupar la edificación al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma según la ordenación que el planeamiento general establezca.

B) Los que en ejecución del planeamiento lleguen a disponer

0 1 JUL. 1998
JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE, URBANISMO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura aprobó definitivamente el presente documento en la sesión celebrada el 4 JUL. 1998
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio.

Fdo.: Miguel Madera Donoso

efectivamente de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el párrafo anterior."

2.4.2. Criterios de la Delimitación.

Desarrollando la definición legal de Suelo Urbano en relación con el Pliego de Prescripciones Técnicas de la Dirección General de Urbanismo, Arquitectura y Vivienda, el contenido del proyecto en este orden de cosas ha sido concebido en los siguientes términos:

* En Suelo Urbano, aquellos terrenos en los que estén definidos los usos posibles del suelo y las alineaciones de vías y espacios públicos, bien consolidando la situación de hecho, bien completándola o modificándola a través de las determinaciones del proyecto, debiendo además concurrir las circunstancias previstas en el apartado a) del artículo 10 de la L.S.

* En base a estos postulados se considera como Suelo Urbano los siguientes:

a.- Todos los terrenos comprendidos en el casco urbano histórico, entendiéndose como tal la zona consolidada por la edificación hasta una franja de 20 o 25 metros exterior a las calles perimetrales (según zonas); siempre que cumplan estos terrenos los siguientes requisitos:

- Estar definidos los usos.
- Estar definidas alineaciones de vías y espacios libres.
- Estar edificados al menos en las dos terceras partes de la totalidad de los terrenos edificables.

b.- Aquellos terrenos exteriores que cumplen con las condiciones que marca el artículo 10 L.S.

Así de este modo se persigue completar un modelo urbano autogenerado en el transcurso del tiempo, ultimando la consolidación del mismo en su perímetro, zonas que por las características propias del modelo de ciudad, permanecen "vivas" y por tanto "inacabadas".

Por esto y entendiendo que es en el Suelo Urbano donde las Normas deben avanzar más en su definición, con el fin de simplificar la gestión y estableciendo un reparto equitativo de beneficios y cargas, se señalan un total de SIETE UNIDADES DE EJECUCION. Se pretende con esta señalización regular la ordenación de otros tantos vacíos urbanos y condicionar su desarrollo a la ejecución previa o concertada de los servicios e infraestructuras que sean necesarios para caracterizar al suelo con la condición de solar.

Todas las Unidades de Ejecución, sitas en el Casco Urbano, quedan pendientes de los oportunos Estudios de Detalle que concreten definitivamente su posterior desarrollo, si bien desde este Planeamiento General se señalan las pautas genéricas por las que éste debe regirse. Esta diferencia de tratamiento final viene justificada en que el debate abierto sobre su ordenación final a partir del Documento de Avance, no se concretó

Fdo.: Miguel Madera Donoso

en la firma de los oportunos Convenios Urbanisticos que reflejaran la conformidad de las distintas propiedades con la propuesta efectuada.

Las mencionadas Unidades, delimitadas en el Plano de Ordenación 2, tiene las siguientes superficies brutas aproximadas, pormenorizadas:

UNIDADES EN EL CASCO URBANO.

U.E.- 1.	.....	19.840 m².
U.E.- 2.	.....	12.790 m².
U.E.- 3.	.....	2.520 m².
U.E.- 4.	.....	7.215 m².
U.E.- 5.	.....	4.530 m².
U.E.- 6.	.....	16.150 m².
U.E.- 7.	.....	6.215 m².

Este suelo se destina esencialmente al Uso Residencial, si bien se permiten usos compatibles con éste principal, quedando excluidos en todo el Suelo Urbano del casco histórico cualquier uso molesto o peligroso para la salud y el bienestar de los ciudadanos.

01 JUL. 1998
JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE, URBANISMO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente este documento, en la sesión de
- 1 JUL. 1998
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio.
Fdo.: Miguel Madera Donoso

2.5.- ESTUDIO, EVALUACION Y JUSTIFICACION DE LAS ZONAS PROPUESTAS COMO APTAS PARA SER URBANIZADAS.

Como ya se apunto, en el apartado 2.2 de esta misma Memoria Justificativa, no es previsible un crecimiento poblacional sustancioso a corto ni medio plazo, tampoco se prevé un cambio importante en ninguna de las variables socio-económicas principales, por lo que la implantación de Sectores de Suelo Apto para Urbanizar con el fin de dotar al municipio de bolsas de terreno preparadas para absorber crecimientos futuribles, tanto con uso Residencial como Industrial, no parece necesaria; así la previa o previsible demanda de Suelo se pretende satisfacer en el desarrollo global del Suelo Urbano disponible, a todas luces suficiente, según se deduce del estudio informativo realizado.

Por lo anterior no se hace previsión de Suelo Apto para Urbanizar en el presente Planeamiento al considerarse innecesaria.



2.6.- JUSTIFICACION DE LAS ZONAS PROPUESTAS COMO PROTEGIDAS EN FUNCION DE SUS CARACTERISTICAS AGRICOLAS, FORESTALES, CINEGETICAS, PAISAJISTICAS, HISTORICO-ARTISTICAS O DE CUALQUIER OTRO TIPO EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

Se establecen en estas Normas Subsidiarias, las pautas habituales de protección en este tipo de suelo: protección de carreteras, de cauces fluviales, cementerio, etc., según se encuentran detalladas en planos y respetando las legislaciones especificas que al respecto existen, esencialmente en cuanto a carreteras y a cauces fluviales.

No se propone ninguna protección especial al Suelo No Urbanizable, pues, como ya se ha indicado en la memoria informativa, el interés que podía presentar la mitad Sur, debido a las anidaciones de alguna especies ha desaparecido, pues éstas se han trasladado a otras zonas en otros términos.

Se protegen de igual modo, por condiciones de salubridad, se protegen las proximidades de los Depósitos Acumuladores y Elevadores, y el camino que recorren las Canalizaciones suministradoras de agua hasta llegar al casco.

Se establecen bandas de protección en torno a redes eléctricas de alta tensión, con una anchura de DIEZ metros a cada lado de la línea.







2.7.- JUSTIFICACION DEL CATALOGO QUE SE REALICE EN BASE A LO ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 86 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.

Se realiza un Catálogo en el se incluyen los edificios y conjuntos de interés, con grados de protección diferentes en cada caso.

Los edificios y conjuntos a proteger en el casco son aquellos que se encuentran reflejados en la Memoria Informativa del presente documento y que consecuentemente se recogen en el Catálogo que se adjunta a las Normas Urbanísticas.

La aprobación de dicho catálogo se efectúa simultáneamente con la de estas Normas Subsidiarias, en cumplimiento con lo dispuesto en el punto 3 del artículo 86 del Reglamento de Planeamiento.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE, URBANISMO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente este documento, en la sesión de
- 1 JUL. 1998
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio.

0 1 JUL. 1998

Fdo.: Miguel Madera Donoso

2.8.- CONDICIONES EN QUE ESTAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEBERAN SER REVISADAS O SUSTITUIDAS POR UNPLANEAMIENTO DE ORDEN SUPERIOR.

Conforme a lo establecido en la normativa legal vigente, se señalan en este último apartado, aquellas circunstancias por las cuales habrá de llevarse a cabo una revisión de estas Normas Subsidiarias, o bien su sustitución por un planeamiento de orden superior, donde se fijarán los márgenes de tolerancia admisibles para las desviaciones que puedan producirse en la evolución de este planeamiento, y el modelo de desarrollo urbano inicialmente establecido.

Los indicadores que determinarán estas circunstancias son:

A.- Que se produzca un crecimiento poblacional real inesperado de gran magnitud.

B.- Que se produzca un trasvase de población activa de los sectores primario y secundario al terciario, acercándose a la media nacional.

C.- Que exista un aumento importante de la renta per-cápita.

D.- Que se haya edificado la totalidad del Suelo Urbano.

E.- Que concurra cualquier circunstancia que altere objetivamente los supuestos en base a los cuales se realiza la presente normativa.





JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE, URBANISMO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento, en la sesión de

- 1 JUL. 1998

El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio.

Fdo.: Miguel Madera Donoso

En Badajoz Junio de 1.997.

Manuel Cabalgante Gallardo. Arquitecto