
3.- ORDENANZAS DE EDIFICACION

8. ORDENANZAS DE EDIFICACION

TITULO I

FINALIDAD Y AMBITO DE APLICACION

Art. 1. Las presentes Ordenanzas tienen por objeto establecer las condiciones mínimas que regirán la edificación en el término de CACHOPILLA (Caperes), comenzando en vigencia desde el momento en que comience la del proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de la citada localidad.

Art. 2. Su ámbito de aplicación se extiende a todo el suelo delimitado como urbano, en el documento gráfico correspondiente del proyecto de delimitación que lo define con referencia a puntos perfectamente identificables y relacionados.

TITULO II

REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

CAPITULO I. CONCEPTO SOBRE CLASIFICACION DE SUELO Y SOLARES

Art. 3. 1. Se clasifica como suelo urbano aquellos terrenos que están incluidos dentro de los límites del proyecto de delimitación de la presente localidad.

2. El suelo urbano no podrá ser edificado hasta que la respectiva parcela mereciere la calificación de solar.

Art. 4.- Tendrán la consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los requisitos siguientes:

- 1.- Contar con los servicios de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.
- 2.- Que la parcela de frente a una vía que tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras.
- 3.- Que por parte del Ayuntamiento se haya señalado alineación y rasantes.
- 4.- Cumplir con las superficies mínimas para solares edificables, que son las siguientes:

- a.- Longitud mínima de fachada 6 ml.
- b.- Superficie mínima 100 m².
- c.- Fondo mínimo 15 ml.

NOTA: En el CASCO CONSOLIDADO, la parcela será la que esté registrada catastralmente, siempre y cuando la misma

edificios cumpla con las condiciones mínimas de habitabilidad.

Art.5. El suelo clasificado como urbano por estar comprendido en áreas censaladas por la edificación al menos en la mitad de su superficie para ser considerado solar, deberá cumplir los requisitos del artículo anterior, no obstante como para dotarlo de servicios urbanísticos es necesario prolongar las vías y redes existentes en la zona sus propietarios deberán ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a tales servicios y costear la urbanización, proporcionalmente a su respectiva propiedad y previo acuerdo entre copropietarios ante el Ayuntamiento, conforme se vayan creando los solares. Caso de no llegarse a un acuerdo entre los afectados interesados en cada caso deberá imponerse expediente de reparcelación que fijara las cargas y beneficios correspondientes a cada copropietario.

Art.6.- En los sectores de suelo urbano colindantes o influenciados por carreteras, caminos, rías, edificios históricos-artísticos, paisajes, etc., deberán observarse, además de las normas del artículo 4.º, del 5.º si le fuera de aplicación) la legislación específica de su materia.

CAPITULO 3.- CONDICIONES DE USO

Art. 7.- Dentro del suelo urbano se autorizar los usos siguientes:

- 1.- Viviendas unifamiliares y multifamiliares.
- 2.- Cultural.
- 3.- Sanitario.
- 4.- Asistencial.
- 5.- Religioso.
- 6.- Deportivo.
- 7.- Comercial.
- 8.- Hostelería.
- 9.- Oficinas públicas y privadas.
- 10.- Espectáculos públicos y salas de reunión.
- 11.- Garajes y almacenes.
- 12.- Agrícolas y ganaderos.
- 13.- Industrial, limitado al artesanal; talleres y pequeña industria, que puede ir anejo o independiente de los edificios de viviendas. Se prohíbe todo tipo de industrias molestas, insalubres o peligrosas.
- 14.- Cualquier otro uso similar o compatible con los anteriormente enumerados.

Art.8.- En el suelo en que actualmente se ubiquen edificios representativos a nivel local: Casa Consistorial, escuelas, iglesias, clínicas, bibliotecas, parque, instalaciones deportivas, ect., no podrá modificarse el uso de hecho existente

CAPITULO III.- INTERVENCION DE LA EDIFICACION Y USO DEL

SUELO. TRAMITACION DE LICENCIAS; ACTOS SUJETOS,
 COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTOS.

Art. 9. Estarán sujetos a previa licencia sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los siguientes actos:

- 1.- Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
- 2.- Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- 3.- Las de modificación/reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- 4.- Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- 5.- Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios (cualquier) que sea su uso.
- 6.- Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 58 de la Ley del Suelo.
- 7.- Las obras de instalación de servicios públicos.
- 8.- Las parcelaciones urbanísticas.
- 9.- Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terrepleno, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado.
- 10.- La primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones en general.
- 11.- Los usos de carácter provincial, a que se refiere el apartado del artículo 58 de la Ley del Suelo.
- 12.- El uso del suelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.
- 13.- La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
- 14.- La demolición de las construcciones, salvo en

los casos de ruina inminente.

- 15.- Las instalaciones subterráneas, dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles, o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
- 16.- La corta de árboles integrados en masa arborea que este enclavada en terrenos para los que exista un Plan de Ordenación aprobado.
- 17.- La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
- 18.- Y en general, los demás actos que señale el Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano.

Art. 10.- Cuando los actos de edificación y uso del suelo aquellos otros previstos en este Reglamento se realicen por particulares en terrenos de dominio público, se aplicará también literalmente, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sean pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.

Art. 11.- Las licencias se otorgan de acuerdo con lo que disponga determinaciones de la Ley del Suelo, de los Planes de Ordenación Urbana y Programas de Actuación Urbana, en su caso, de las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento o de las Normas y Ordenanzas reguladoras sobre uso del suelo y edificación.

Y la resolución que otorgue o deniegue licencia deberá ser notada.

Art. 12.- El procedimiento de otorgamiento de las licencias se ajustará a lo establecido en la Legislación de Régimen Local.

En todo expediente de concesión de licencia, constará informe técnico y jurídico, cuando la entidad otorgante cuente con los servicios correspondientes, o le sea posible contar con los de la entidad comarcal o metropolitana en que este integrada.

Art. 13.- En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de la prescripciones de la Ley del Suelo, de los Planes de Ordenación, Programas, Proyectos, y en su caso, de las Normas Complementarias y Subsidiarias de planeamiento o de las Normas y Ordenanzas reguladoras sobre uso del suelo y edificación.

Cuando en el supuesto del número anterior, el petionario de la licencia ejecute las determinaciones del proyecto, no habrá lugar a indemnización a su favor si se dictan posteriormente la suspensión de actividades o la demolición de lo ya ejecutado.

ART. 14.- La competencia para otorgar las licencias corresponderá al Ayuntamiento, salvo en los casos previstos por la Ley del Suelo.

CAPITULO IV.- COMPETENCIAS E INSPECCION URBANISTICA

Art. 15.- 1- Los Ayuntamientos tendran en materia urbanistica todas las facultades que siendo de indole local, no esta expresamente atribuidos por la Ley del Suelo a otros Organismos.

2- Los Ayuntamiento podran solicitar la institucion de una gerencia urbanistica con objeto de atender y resolver sus obligaciones en esta materia.

3- Tambien podran los Municipios constituir una Mancomunidad voluntaria para subvenir y desarrollar su competencia urbanistica.

4- La Consejeria de Obras Publicas y Urbanismo, con los Ayuntamientos en la formacion, efectividad y ejecucion del planeamiento.

Art. 16.- El Alcalde ejercera la inspeccion de las parcelaciones urbanas, obras e instalaciones del termino municipal, con objeto de que se cumplan las condiciones edificables, sin perjuicios de las competencias atribuidas por la ley a otros Organismos.

CAPITULO V.- INFRACCIONES EN MATERIA DE URBANISMO. CONSECUENCIAS

Art. 17.- El Alcalde o el Gobernador Civil, de oficio o a instancia del Consejero de Obras Publicas y Urbanismo dispondra la suspension inmediata de aquellos actos de edificacion o uso del suelo que se efectuasen sin licencia.

La Tramitacion de la suspension y su resolucio segun los casos se acomodara a lo dispuesto en el articulo 184 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Art. 18.- Si no hubiera transcurrido mas de un año desde la total terminacion de las obras realizadas sin licencia o sin ajustarse a las condiciones señaladas en la misma, el Alcalde o el Gobernador Civil, de oficio o a instancia del Consejero de Obras Publicas y Urbanismo, requeriran al promotor de las obras o a sus causahabientes para que soliciten en el plazo de dos meses la licencia.

La tramitacion del presente requerimiento y su resolucio segun los casos se acomodara a los articulos 185 y 184 del Texto Refundido de la Ley del Suelo vigente.

Art. 19.- El Alcalde dispondra la suspension de los efectos de una licencia y consiguientemente la paralización inmediata de las obras iniciadas a su amparo cuando el contenido de dichos actos administrativos constituyan manifiestamente una infraccion urbanistica grave.

La tramitacion de la suspension aludida y su posterior actuacion viene regulada en el articulo 186 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Art.20.- En cualquier caso, las licencias u ordenes de ejecucion cuyo contenido constituya manifiestamente alguna infraccion urbanistica grave deberan ser revisadas dentro de los cuatro años desde la fecha de su expedicion por la Corporacion Municipal que los otorgo, a traves de alguno de los procedimientos del articulo 110 de la Ley de Procedimiento Administrativo, acordando lo procedente en cada caso.

Art. 21.- Los actos de edificacion o uso del suelo que se realicen sin licencia en terrenos calificados en el planeamiento como zonas verdes o espacios libres quedaran sujetos a lo establecido en los articulos 184 o 185 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, segun los casos, sin que tenga aplicacion la limitacion del plazo de un año que fija el citado articulo.

Art. 22.- La vulneracion de las prescripciones contenidas en estas ordenanzas llevara consigo la imposicion de sanciones a los responsables, asi como el resarcimiento de daños y perjuicios, con independencia de cualquiera otras previstas en la legislacion vigente.

En las obras ejecutadas sin licencia se sancionara con multa en la cuantia prevista en el Texto Refundido de la Ley del Suelo al promotor, empresario y tecnico director de las mismas.

Art. 23.- En las obras amparadas en una licencia cuyo contenido sea manifiestamente constitutivo de una infraccion urbanistica grave podran ser sancionados con las multas correspondientes, aquellos miembros de la Corporacion que hubiesen votado a favor del atorgamiento de la licencia sin informe tecnico previo o cuando este fuera desfavorable o se hubiese hecho advertencia de ilegalidad.

Art. 24.- Cuando los Ayuntamientos mostrasen notaria negligencia en el cumplimiento de sus obligaciones urbanisticas, las podra asumir la Consejeria de Obras Publicas y Urbanismo, previa autorizacion de la Junta de Extremadura.

Si algun Ayuntamiento, incumpliere las obligaciones derivadas del planeamiento urbanistico vigente o actuare en general con notaria negligencia la Junta de Extremadura, a propuesta de la Consejeria de Obras Publicas y Urbanismo, podra designar un gerente o transferir las necesarias atribuciones de la corporacion municipal de la Comision Provincial de Urbanismo.

Art. 25.- Las licencias que se otorgen con infraccion de la ramificacion o uso urbanistico de las zonas verdes o espacio libres, previstos en el planeamiento vigente, seran nulos de pleno derecho.

Si las obras en tales zonas se hallan en

ejecucion, procedera la suspension con el tramite del articulo 136 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Si las obras en dicha zonas estan terminadas, procedera su anulacion de oficio con el tramite del articulo 109 de la Ley de Procedimientos Administrativo.

TITULO III

CAPITULO I. - DEFINICIONES CONCEPTUALES

Art. 26.- A efectos de estas ordenanzas el significado de los diferentes terminos que se empleen sera el que se expresa en los apartados siguientes:

a/ SOLAR.-

Es la superficie del suelo urbano apta para la edificacion y urbanizada con arreglo a las normas minimas establecidas en cada caso, y de no estar concretadas se precisara que la via a que la parcela de frente tenga pavimentada la calzada, encintado de aceras y disponga de los servicios de suministro de agua, saneamiento y alumbrado publico.

b/ ALINEACIONES OFICIALES.-

Son las actualmente existentes o la prolongacion de las mismas, en todo caso seran las atorgadas por el Ayuntamiento, a peticion de la parte interesada y como tramite previo a la concesion de licencias, debiendo estar perfectamente definidas en el momento de su señalizacion.

c/ PARCELA EDIFICABLE.-

La zona de solar limitada dentro de las alineaciones oficiales.

d/ RASANTE.-

Es la cota vertical en cada punto de alineacion. A efectos de la medicion de altura de la edificacion, la rasante utilizable sera la que corresponda al punto medio de la longitud de fachada correspondiente.

e/ ALTURA DE LA EDIFICACION.-

Es la distancia medida verticalmente, desde la rasante de la acera, tomada en el punto medio de la fachada, al plano superior del forjado que forma el techo de la ultima planta. En el caso de longitud de fachada superior a 10 m. esta quedara fraccionada en porciones de 10 m. o inferiores para poder medir

la altura en el punto medio de cada fracción.

f/ ALTURA DE PISOS.-

Es la distancia medida verticalmente, entre los dos planos superiores de dos forjados consecutivos.

g/ ALTURA LIBRE DE PISO.-

Es la distancia medida verticalmente entre el plano del pavimento y el plano inferior del techo de la planta correspondiente.

h/ ALTURA DE PLANTA BAJA.-

Sera la distancia existente entre la rasante y el plano superior del forjado de la primera planta.

i/ SUPERFICIE EDIFICADA.-

Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en cada planta.

j/ ESPACIO LIBRE.-

Es la parte del solar resultante de excluir la superficie edificada en planta baja.

k/ PATIO DE LUZES.-

Es el espacio interior o abierto a fachadas, situado dentro del solar edificable.

l/ PLANTA BAJA.-

Sera aquella rasante que coincida con la de la acera, o cuando mas este situada a 0,50 m. por encima o debajo de esta.

m/ SEMISOTANO.-

Se entiende por semisotano, la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

n/ SOTANO.-

Es aquella planta cuyo techo se encuentra en toda su extensión por debajo de la rasante de la acera.

CAPITULO II.- CONDICIONES DE LA EDIFICACION

Art. 27.- Las edificaciones podran ser de dos tipos: En manzana y en edificación abierta.

a/ Edificación en MANZANA CERRADA, entendiendose

como tal a aquella cuya edificación, con un fondo máximo de 20 mts; medidos desde la alineación de la calle, ocupa todo o parte de la parcela, disponiendo de patios interiores con fines de iluminación o ventilación si fuese necesario.

El resto del fondo de la parcela hasta 30 mts. se podrá edificar en planta baja hasta un 50 / , a una altura máxima de 4,50 mts. únicamente en anejos para aperos y maquinaria.

La fachada quedará edificada uniformemente en toda su altura.

b/ En las manzanas completas, no consolidadas, se podrá estudiar una ordenación de conjunto en edificación abierta.

La edificabilidad residencial será de 2 m²/m². medido sobre parcela neta edificable.

Art. 28.- Chaflanes: Para esquinas con ángulo entre alineaciones inferiores a 45 se hará un chaflán en planta baja de 2,50 mts como mínimo, medidos sobre la perpendicular a la bisectriz.

Art. 29.- Patios interiores: En los edificios que tengan patios interiores regirán las siguientes normas para las dimensiones mínimas de los mismos, siendo "L" el lado menor en metros y "S" la superficie en metros cuadrados.

Patios a los que abran dormitorios y estancias

N Plantas	L.mínimo	S.mínima
1	3.00 m	9.00 m ²
2	3.00 m	9.00 m ²

Patios cerrados a los que abran cocinas, pero no abran dormitorios ni estancias.

N Plantas	L.Mínimo	S.mínima
1	2.00 m	9.00 m ²
2	3.00 m	9.00 m ²

En los patios que se establecen con arreglo a las condiciones anteriores, las luces rectas de las habitaciones-viviendas, medidas normalmente al plano de la fachada en el eje de cada hueco en el muro más próximo, no serán menores de 3.00 mts.

Los patios situados en las medianeras de los edificios cumplirán las condiciones anteriores, pudiéndolo hacer mancomunadamente entre patios que pertenezcan edificios colindantes. En este caso se formulará escritura pública constituida de derecho real para la edificación que se construya posteriormente, que se inscriba en el Registro de la Propiedad con respecto a ambas fincas.

33

A efectos de determinar la dimension de los patios, no se computaran como plantas los remates de la caja de escalera y depositos de agua, unicas edificaciones autorizadas a estos efectos y situadas por encima de la ultima planta de viviendas.

La forma de la planta del patio sera de tal forma que permita inscribir un circulo cuyo diametro sea igual o mayor del lado minimo establecido.

Se PROHIBEN los PATIOS ABIERTOS A FACHADAS

Art. 30.- ESCALEPAS: Las escaleras de utilizacion publica tendran un ancho minimo de 1.00 m en cada tramo y 2.25 m entre paramentos. Se iluminaran y ventilaran directamente, admitiendose iluminacion cenital siempre y cuando exista un ojo central de 0.80 mt. de lado. Debiendo cumplir en todo caso lo especificado en la NBE CPI-82- (Condiciones de proteccion contra el fuego).

Art. 31.- MEDIANERIAS: Todos los paramentos de las paredes medianeras visibles desde el exterior seran tratados como fachadas.

Art. 32.- VOLADIZOS: En calles de ancho menor o igual a 4 mts. balcones de 0,30 mt. Miradores o cuerpos volados cerrados se prohíben.

En calles de ancho mayor de 4,00 mts. hasta 8.00 mts., balcones de 0.50 mt.; miradores o cuerpos volados cerrados se prohíben.

En calles de ancho mayor de 8,00 mts. hasta 10.00 mts. balcones de 10 % del ancho de la calle; miradores o cuerpos volados cerrados se prohíben.

En calles de ancho de mayor de 10.00 mts. hasta 15,00 mts; balcones de 1,00 mt.; miradores o cuerpos volados cerrados se prohíben.

En calles de ancho mayor de 15,00 mts; balcones de 1.00 mt; miradores o cuerpos volados cerrados se prohíben.

Los balcones tendran limitada su longitud, a los 2/3 de la fachada.

La altura minima de voladizo en proyeccion vertical, medida en el punto mas desfavorable desde la acera a la cara inferior del vuelo sera de 3.00 mts.

La separacion de las medianerías, para sacar vuelos sera igual al ancho del voladizo y como minimo 0,60 mt. o abrir huecos sera igual al ancho del voladizo y: como minimo 0,60 mt.

Los aleros y cornisas podran tener un vuelo maximo de 0.50 mt. sobre el vuelo de la fachada, en toda su longitud.

NOTA: Ancho oficial calles a efectos de voladizos

Carretera	4/10 m	LLano Giraldo ...	5 m
Cristo	4 m	Oscuna	2/3 m
Cuenco	3 m	Plaza Alamo	PZ
Del Cura	3 m	P. Alhondiga	PZ
Fuentecilla	5 m	P. Julian Zugas .	PZ
Hernan Cortes ...	3/4/6 m	Plaza Mayor	PZ
Horno	3 m	Rio	4 m
Iglesias	4/6 m	Transformador ...	5 m
Lopez Hidalgo	4 m	Vuelta	4 m

(En zonas de calle con anchos inferiores a los anteriormente citados, el voladizo maximo permitidos, sera marcado por el Ayuntamiento).

En las plazas, el vuelo maximo permitido es de 1 m. y no podra ser superior al ancho de acerado existente.

CAPITULO III.- CONDICIONES DE ALTURA

Art. 33.- Las nuevas edificaciones tendran una altura maxima de DOS PLANTAS.

La altura maxima de los edificios seran de 2,30 mts., no debiendo producir escalonamientos superiores a 2,00 mts. con los edificios colindantes.

Art. 34.- La altura libre de planta baja estara comprendida entre 3,00 y 3.60 m. Las alturas de las restantes plantas estaran comprendidas entre 2,40m. y 2,80 m. Las viviendas situadas en planta baja tendran elevado, como minimo, el nivel de su pavimento 0,35 m. con respecto al pavimento de la pasante.

CAPITULO IV.- CONDICIONES ESTETICAS.

Art. 35.- La composicion de fachada, huecos y volúmenes, asi como los materiales de construccion dentro del suelo urbano, deberan mantener el caracter de la zona, no autorizandose materiales que por su calidad, textura o color alteren el ambiente general.

a.- Como materiales de fachada, unicamente estan permitidos los enfoscados, pintados en blanco o a la cal, piedra y chapado de piedra granitica o natural, solamente se permitira el chapado de piedra sellada si esta abujardada, quedando TERMINANTEMENTE PROHIBIDO EL EMPLEO DE AZULEJOS Y LADRILLO VISTO de cualquier color y calidad.

b.- Carpintería y cerrajería: Las puertas de acceso a viviendas serán obligatoriamente de madera, quedando prohibido cualquier otro tipo de material.

En ventanas de fachada principal se podrán utilizar materiales tales como maderas, perfil laminado (hierro), aluminio color bronce o plástico PVC quedando PROHIBIDO EL ALUMINIO EN SU COLOR.

La cerrajería, ventanas y antepechos (Balcones), serán de forja o hierro, para pintar, quedando prohibido los antepechos de fábrica, aluminio, etc.

c.- En cubiertas solo se permitirán materiales de teja cerámica color siempre rojo, TIPO ARABE, con una pendiente inferior o igual al 30 % .

Se prohíbe cualquier otro tipo de cubrición, especialmente, FIBROCEMENTO, PIZARRA, Y CHAPA GALVANIZADA.

Se permite la terraza transitables, con pavimento de plaqueta cerámica, color rojo universal y con una superficie igual o inferior al 30 % de la planta.

d.- Bajantes y canalones: Serán de cinc o chapa galvanizada llevarán guardatubos de fundición hasta una altura de 2,00 mts.

Art. 36.- El Ayuntamiento cuando estime oportuno, podrán obligar a que las edificaciones mantengan unas características de construcción o estilo acorde con la zona donde estén situadas sin perjuicio de que, como establecen las disposiciones vigentes sobre la materia, se recabe, previa a la concesión de Licencia de Edificación, autorización de la comisión provincial del P.H.A., en aquellas zonas de influencia de monumentos o conjuntos Histórico Artísticos.

Art. 37.- Se exigirá que todos aquellos cuerpos, autorizados, construidos sobre la cubierta de las edificaciones queden integrados en la composición del edificio o quedan ocultos de tal manera que no puedan ser visibles desde la vía pública.

Art. 38.- La Corporación Municipal exigirá que todas las nuevas construcciones cumplan estos requisitos antes de ser puestas en uso.

CAPITULO V. - CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS

Art. 39.- No se permitirán viviendas interiores, entendiéndose como tales, aquellas que no tengan una pieza habitable con hueco a fachada.

Art. 40.- Los muros de cerramiento en las fachadas y patios cumplirán, en todos los casos, las prescripciones que han de observarse para el aislamiento térmico de la edificación, según NBE-CT-79

Art. 41.- Se obligara a la construccion y disposicion de los elementos necesarios para el perfecto saneamiento de los espacios libres de edificacion y su completa urbanizacion.

Art. 42.- Seran de aplicacion las condiciones y ordenanzas de salubridad e higiene que esten reglamentadas para cada uno de los usos permitidos, especialmente en lo referente a las condiciones de habitabilidad.

TITULO IV

LEGISLACION COMPLEMENTARIA Y SUBSIDIARIAS

Art. 43.- Seran complementarias y subsidiarias de estas Ordenanzas: el Texto de la Ley del Suelo, la Ley de Regimen Local y sus Reglamentos, La Ley de Carreteras, la Normativa sobre Monumentos Historico-artisticos, Normas Vigentes sobre Habitabilidad, Ordenanzas vigentes sobre Viviendas de Proteccion Oficial y cualquiera otros vigentes sobre las materias de que tratan las Presentes Ordenanzas.

4.- NORMAS DE APLICACION EN SUELO NO URBANIZABLE

4.- NORMAS DE APLICACION EN SUELO NO URBANIZABLE

Art. 1.- Se clasifican como suelo no urbanizable todos aquellos terrenos que, dentro del termino municipal de CACHORRILLA no hayan sido delimitados como suelo urbano.

Art. 2.- La edificabilidad maxima sera de 0,2 m3/m2.

Art. 3.- Se permitiran en este suelo las construcciones e instalaciones siguientes:

a.- Aquellos destinados a explotaciones agricolas que guarden relacion con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten a los Planes o Normas del Ministerio de Agricultura.

b.- Los vinculados a ejecucion, entretenimiento y servicio de las obras publicas.

c.- Los de utilidad publica o interes social que hayan de emplazarse en el medio rural, siempre que no exista posibilidad de formacion de NUCLEO DE POBLACION.

d.- Los edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en lugares en los que no exista posibilidad de formacion de un NUCLEO DE POBLACION.

e.- Los industriales y sus anexos necesarios que inexcusablemente y previo dictamen del Ministerio de Industria y Energia deban localizarse en un lugar determinado dentro de este tipo de suelo por radicar en el las materias primas a utilizar, siempre que no exista posibilidad de formacion de NUCLEO DE POBLACION.

Art. 4.- En cualquiera de los casos enumerados en el articulo anterior todos los servicios urbanisticos deberan ser instalados por el promotor peticionario y a su costa, sin posibilidad de repercusion ni exigencia alguna contra el Ayuntamiento.

Art. 5.- Se establece como parcela minima a los efectos de cualquier actuacion sobre este tipo de suelo, aquellas cuya superficie sea igual o superior a la señalada por la unidad minima de cultivo establecida para el municipio y que en caso que nos ocupa es:

Secano 2 Ha. "
Regadio 0,25 "

Art. 6.- En general y en las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos clasificados como suelo no urbanizable, no podran efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la Legislacion Agraria Especifica.

Art. 7.- La parcela minima sera la establecida para el Municipio como unidad minima de cultivo de secano o de regadio, segun los casos. Se estara sujeto a las especificaciones establecidas en el cuadro siguiente:



	SEGUNDO			
	RESISTENCIAL	RESISTENCIAL	RESISTENCIAL	RESISTENCIAL
PARCELA MINIMA	2,00 Ha	2,00 Ha	1,00 Ha	0,25 Ha
Ocupación MAXIMA	2 %	15 %	2 %	15 %
N. PLANTAS MAXIMO	1	1	1	1
ALTURA MAXIMA	4,50 m	7,50 m	4,50 m	7,50 m
EDIFICAB. MAXIMA	0,02m ² /m ²	0,15m ² /m ²	0,12m ² /m ²	0,15m ² /m ²
RETRANQ. LINDERO	20 m	20 m	20 m	20 m

Art. 8.- El expediente de concesión de licencia se tramitará por el procedimiento del Art. 44,2 del Pto. de Gestión.

Art. 9.- Las edificaciones se realizarán con materiales apropiados a su carácter, destino e implantación.

Art. 10.- Se considerará que se dan las circunstancias de excepción de aplicación de alguna de las siguientes reglas:

1.- Que trazándose una circunferencia de 250 m. de radio, con centro en una edificación, no aparezca ninguna otra dentro del área delimitada por la circunferencia.

2.- Que los servicios de abastecimiento de agua, energía eléctrica, etc., sean individuales.

Art. 11.- Como normativa subsidiaria y complementaria de estas Ordenanzas se aplicarán: El Texto Refundido de la Ley del Suelo, y sus Reglamentos, Ley de Regimen Local de Carreteras, Ley de Procedimiento Administrativo / cualquiera otra vigente sobre las materias en que tratan las presentes normas.

Coria, Agosto de 1.986

El Equipo Redactor:

Francisco Muñoz
Arquitecto

Miguel Prast Simenez
Arquitecto

Manuel Flores Campos
Arquitecto