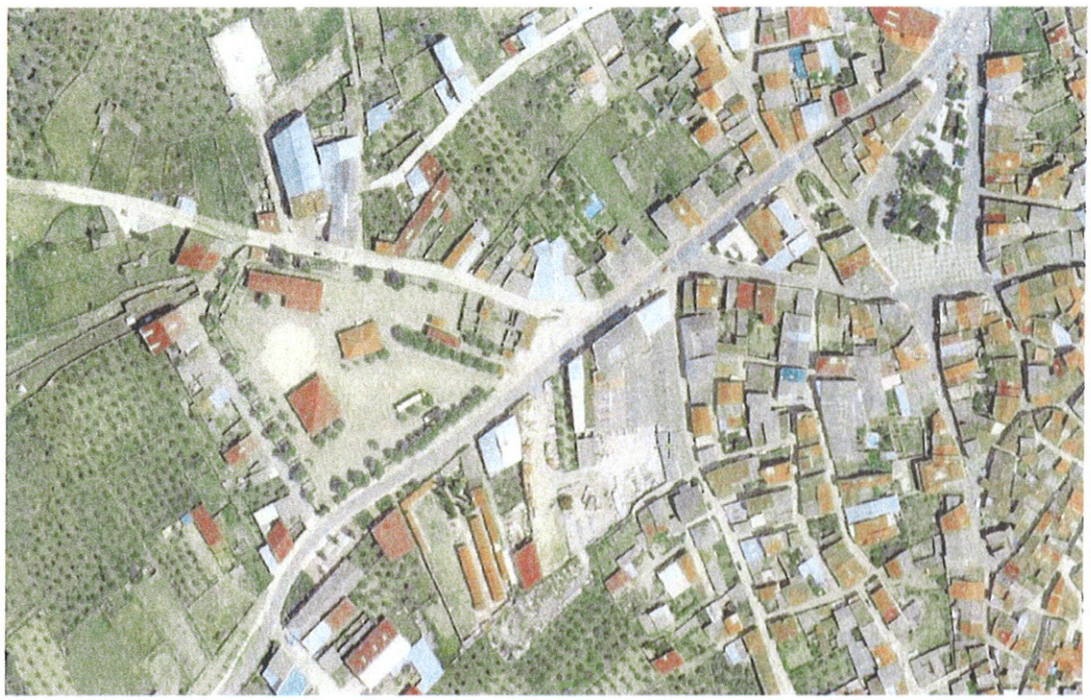


MODIFICACIÓN Nº 6 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE AHIGAL (CACERES)

Peticionario:
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE AHIGAL

Arquitecto:
JOSE MANUEL SEVILLA ALONSO

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de

Mérida 26 ABR 2012

El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Miguel Ángel Rubio Cabezas

AYUNTAMIENTO DE AHIGAL
APROBADO PROVISIONALMENTE EN SESIÓN PLENARIA
DE FECHA 30 MAR. 2012
La Secretaria

Fdo.: Manuela Agudo

Plasencia, Abril de 2012
X1001

JMSEVILLA ARQ
JOSE MANUEL SEVILLA ALONSO _ Arquitecto
C/ Talavera, nº 30 – 4ºB - 10600 - PLASENCIA
Telf. 927412356 / Fax. 927427120 / reja@estudioreja.com

21 MAY 2012

INDICE

1.- PLANEAMIENTO VIGENTE

2.- OBJETO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN

3.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

4.- IDENTIFICACIÓN DE LOS TERRENOS

5.- PARAMETROS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

6.- PARAMETROS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

7.- CUADRO RESUMEN JUSTIFICATIVO DE LA UE-5

8.- FICHA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-5

9.- TEXTO DE LA ORDENANZA PARA EL REFUNDIDO

10.- FICHA DE UE-5 PARA EL REFUNDIDO

ANEXO I. ESTUDIO ABREVIADO DE IMPACTO AMBIENTAL

PLANOS

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de

Mérida 26 ABR 2012

El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

AYUNTAMIENTO DE AHIGAL
APROBADO PROVISIONALMENTE EN SESIÓN PLENARIA
DE FECHA 30 MAR. 2012
La Secretaria

Fdo.: Manuela Agudelo Blanco

21 MAY 2012

1.- PLANEAMIENTO VIGENTE.

El municipio de Ahigal dispone de Normas Subsidiarias Municipales con aprobación definitiva el 27/11/2001, publicadas en el DOE el 09/05/2002.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 ABR 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rubio Cabezas

2.- OBJETO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN.

La presente Modificación consiste en 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 NNSS.

Todos los terrenos aquí referidos son de propiedad municipal, siendo por tanto patrimonio público de suelo.

3.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

La presente Modificación se realiza al amparo de lo establecido en los artículos 80 y 82 de la LSOTEX, así como en el artículo 4.1 "Consideración periódica de la necesidad de revisión o modificación puntual" y artículo 4.5 "Modificaciones puntuales" de las NN.SS. municipales de Ahigal.

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).

Para compensar la disminución de la superficie de suelo dotacional existente, se reclasificarán suelos definidos en la normativa vigente como no urbanizables (SNU-común).

También se ampliará la parte de suelo correspondiente a la reserva obligatoria de suelo para dotaciones públicas que le corresponde según la edificabilidad otorgada a estos nuevos usos.

Dado que los suelos previstos para la ampliación limitan con suelo urbano, queda garantizada la adecuada inserción de la actuación en la estructura urbana del municipio, así como la conexión con la red viaria y de transporte prevista en las Normas Subsidiarias Municipales.

AYUNTAMIENTO DE AHIGAL
APROBADO PROVISIONALMENTE EN SESIÓN PLENARIA
DE FECHA 30 MAR. 2012
La Secretaria
Fdo.: Manuela Agudelo Blanco

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 ABR 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

4.- IDENTIFICACIÓN DE LOS TERRENOS.

4.1. SITUACIÓN GEOGRÁFICA Y URBANÍSTICA.

Los terrenos a los que se refiere esta modificación puntual se ubican, 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.

a) Los terrenos dentro del Suelo Urbano, se encuentran ubicados en una manzana situada entre la Carretera de Santibáñez y la Calle Molino Rodeo. Medida la superficie del terreno por técnico competente mediante aparato topográfico, se obtiene una superficie real de parcela de 13.081,63 m², algo menor que la indicada en la correspondiente cédula catastral (13.099,00 m²), por lo que daremos por válida la medición real in situ para todos los cálculos posteriores. Está limitada en todo su perímetro por viales públicos; 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 el vial ya mencionado anteriormente, Calle Rodeo.

b) Los terrenos objeto de ampliación 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 están calificados como **SUELO NO URBANIZABLE COMÚN**, siendo muy pobres desde el punto de vista de su valor agrológico y áreas de matorral. Aunque se encuentra anexo al suelo urbano, en definitiva se trata de un área de terreno dedicado a pastos.

La totalidad de los terrenos afectados por esta modificación, son terrenos de propiedad municipal.

4.2. CONSTRUCCIONES EXISTENTES.

Tal y como se puede observar en el plano nº 2, existen numerosas construcciones en el interior de la parcela con las superficies siguientes:

AYUNTAMIENTO DE AHIGAL
APROBADO PROVISIONALMENTE EN SESIÓN DE FECHA 30 MAR. 2012
La Secretaria

- 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.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 ABR 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Ruiz Cordero

E´ - 85,30 m².

- Edificación tipo D y F, uso Oficinas, superficie:
  D - 12,48 m².
  E - 36,62 m².

La suma de las superficies de todas estas edificaciones se eleva a 2.261,01 m², existiendo algunas construcciones, como sucede con la del tipo E, que actualmente está en desuso, lo que ha conllevado al consiguiente deterioro de la edificación con el paso del tiempo.

5.- PARÁMETROS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

5.1. DEFINICIÓN.

- Definición: **UE-5**

AYUNTAMIENTO DE ALIGAL
APROBADO PROVISIONALMENTE EN SESIÓN PLENARIA
DE FECHA 30 MAR. 2012
La Secretaria
Fdo.: Manuela Agudelo Blanco

5.2. CLASE DE SUELO.

- Clase se suelo: **SUNC** .

5.3. SUPERFICIES.

- Superficie Total: **18.264,08 m²**

* Superficie SUNC	13.081,63(1) m²
(1) Medición real de la parcela in situ con aparato topográfico.	
* Superficie SUNC	5.182,45 m²
TOTAL SUPERFICIE UE-5	18.264,08 m²

5.4. USOS DEL SUELO.

- Uso Global: **DOTACIONAL, con zonas de compatibilidad de uso con RESIDENCIAL e INDUSTRIAL**

5.5. ORDENANZAS DE APLICACIÓN.

- **S.U.1** – Tradicional
- **S.U.4** – Equipamiento Comunitario
- **S.U.5** – Espacios Libres
- **S.U.6** – Servicios Técnicos
- **S.U.7** – Industrial (Ordenanza de nueva creación)

Se propone la ORDENANZA S.U.1.-TRADICIONAL para las zonas residenciales por ser la ordenanza de aplicación que más se ajusta a las áreas residenciales que se proyectan. Para la

21 MAY 2012

zona industrial se crea una nueva ordenanza S.U.7.-INDUSTRIAL, que corresponderá con almacenes y talleres de pequeña industria compatibles con los usos urbanos. En el resto de terrenos la ordenanza será S.U.4.-EQUIPAMIENTO COMUNITARIO, S.U.5.-ESPACIOS LIBRES y S.U.6.-SERVICIOS TÉCNICOS.

Se seguirán pues los parámetros de actuación para cada una de las ordenanzas según lo establecido en las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Ahigal, aprobadas en Resolución de 27 de Noviembre de 2001 por el CUOTEX.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 ABR 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Ruiz Extremera

5.6. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA QUE SE PRETENDE OBTENER.

5.6.1. EDIFICABILIDAD PARA PARCELAS DE USO RESIDENCIAL.

En las parcelas de uso residencial se aplicará la Ordenanza S.U.1- TRADICIONAL, adoptando los parámetros marcados en la SECCIÓN I de las Normas Subsidiarias de Ahigal, desde el artículo 221 al 232.

- **Condiciones de parcela**

Parcela mínima	100 m^2
Frente mínimo de parcela	6 m^2
Fondo mínimo de parcela	10 m^2

AYUNTAMIENTO DE AHIGAL
30 MAR. 2012
Fdo. Manuela Agudelo Blanco

- **Ocupación máxima de parcela**

  La ocupación máxima de la parcela, será la definida por las condiciones de fondo de edificación y alineación establecidos anteriormente, pudiendo ser el 100% de la parcela.

- **Altura máxima permitida**

  El número máximo de plantas sobre rasante será de tres (baja + 2), siendo la altura máxima en metros de 10,00 m., medidos desde la cota de rasante de calle hasta el alero ± 0,20 m. en función de la relación de edificaciones contiguas.

- **Edificabilidad**

  La edificabilidad de cada parcela será el resultado de las condiciones de ocupación que se establecen en las Normas.

- **Condiciones de uso**

  El uso principal será el de residencial unifamiliar o bifamiliar, pudiéndose complementar con los siguientes usos:

  - Terciario en las categorías 1ª y 3ª
  - Almacén
  - Talleres de pequeña industria (categoría 2ª)
  - Dotaciones y servicios públicos en sus categorías 1ª,3ª,4ª y 5ª
  - Aparcamiento y garaje destinado a los usos permitidos.
  - Espacios libres en todas sus categorías

Por lo que obtenemos los siguientes parámetros a aplicar:

Edificabilidad Según S.U.I-TRADICIONAL	Superficie en UE-5	Sup. Máxima construible
3,00 m^2/m^2 (1)	1.266,66 m^2	3.799,98 m^2

(1) No existirá en ningún caso parcelas con un fondo superior a 20,00 m.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 ABR 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

5.6.2. EDIFICABILIDAD PARA PARCELA DE USO INDUSTRIAL.

En la parcela de uso industrial se aplicará la nueva Ordenanza **S.U.7- INDUSTRIAL**, adoptando los parámetros marcados en la nueva SECCIÓN 7 de las Normas Subsidiarias de Ahigal, desde el artículo 270 al 279.

AYUNTAMIENTO DE AHIGAL
APROBADO PROVISIONALMENTE EN SESIÓN PLENARIA DE FECHA 30 MAR. 2012
La Secretaria
Fdo.: Manuela Agudelo Blanco

- **Condiciones de parcela**

Parcela mínima	200 m^2
Frente mínimo de parcela	6 m^2
Fondo mínimo de parcela	10 m^2

- **Ocupación máxima de parcela**

  La ocupación máxima de la parcela, será la definida por las condiciones de fondo de edificación y alineación establecidos anteriormente, pudiendo ser el 100% de la parcela.

- **Altura máxima permitida**

  El número máximo de plantas sobre rasante será de una (1), siendo la altura máxima en metros de 8,00 m., medidos desde la cota de rasante de calle hasta el alero ± 0,20 m. en función de la relación de edificaciones contiguas.

- **Edificabilidad**

  La edificabilidad de cada parcela es: 1 m^2t/m^2s.

- **Condiciones de uso**

  El uso principal será el de talleres de pequeña industria (categoría 2ª) o almacén.

Por lo que obtenemos los siguientes parámetros a aplicar:

Edificabilidad Según S.U.7-INDUSTRIAL	Superficie en UE-5	Sup. Máxima construible
1,00 m^2/m^2 (1)	1.400,00 m^2	1.400,00 m^2

(1) No existirá en ningún caso parcelas con un fondo superior a 20,00 m.

21 MAY 2012

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 ABR 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Nuño Barrero

5.7.- ESTÁNDARES DE CALIDAD SEGÚN LA LSOTEX.

5.7.1. JUSTIFICACIÓN ARTÍCULO 74.1 DE LA LSOTEX.

La edificabilidad residencial resultante para la totalidad de la unidad es de 0,73 m^2/m^2, inferior por tanto a la máxima establecida por el artículo 74.1 de la Ley 15/2001 (LSOTEX) de 1 m^2/m^2.

5.7.2. JUSTIFICACIÓN ARTICULO 74.2 DE LA LSOTEX.

Según queda reflejado en este artículo, en el suelo urbanizable de planeamiento, además de no sobrepasar la edificabilidad antes mencionada, se deberán respetar unos estándares de calidad que cumplirán:

- Reserva suficiente y proporcionada de suelo para dotaciones públicas excluido el viario; reserva que no podrá ser inferior a 35 m^2 por cada 100 m^2 de techo potencialmente edificable en sectores en que se permita el uso residencial. En sectores de uso industrial o terciario, la reserva de suelo dotacional, excluido el viario, será, como mínimo, el 15% de la superficie total ordenada.

- Una parte proporcional adecuada de la reserva anterior se destinará a zonas verdes, que será como mínimo de 15 m^2 por cada 100 m^2 de techo potencialmente edificable en dichos sectores y nunca menor del 10% de la superficie neta de actuación, de la reserva obtenida del suelo residencial. En cuanto a la reserva obtenida del suelo industrial, se destinarán dos tercios de la misma a zonas verdes.

- Previsión de un número adecuado de aparcamientos, que deberá respetar el mínimo de 1 plaza, que reglamentariamente podrá elevarse a 1,5 para determinados sectores, por cada 100 m^2 de edificación residencial y las adecuadas que se establezcan para el resto de los usos. En todo caso, al menos 0,5 plazas por cada 100 m^2 de edificación, anexas o no al viario, deberán tener carácter público.

AYUNTAMIENTO DE [illegible]
APROBADO PROVISIONALMENTE EN SESIÓN [illegible]
DE FECHA 30 MAR. 2012
La Secretaria
Fdo. Manuela Agudelo Bueso

Por lo que obtendríamos los siguientes valores de suelo para reservar:

Superficie en UE-5 (ha)	ORDENAZA	Superficie Construible máxima	Reserva Dotaciones Públicas 35%	Reserva Aparcamientos Públicos
0,1266 ha	S.U. 1 TRADICIONAL	3.799,98 m^2	35% s/3.799,98= 1.329,99 m^2 15% Z.V = 570,00 m^2 20% E.P= 759,99 m^2	0,5 plaza/100m^2t = 19 plazas
0,1400 ha	S.U. 7 INDUSTRIAL	1.400,00 m^2	15% s/1.400,00= 210,00 m^2 2/3 Z.V = 140,00 m^2	0,5 plaza/100m^2t = 7 plazas
0,083 ha	S.U. 4 EQUIPAMIENTO	---	---	1 plaza/100 m^2 s = 9 Plazas

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 ABR 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Díaz Cepeda

Estos valores se entenderán como mínimos a cumplir.

Tomando como premisa que inicialmente teníamos una superficie dotacional de 13.081,63 m², al reubicar los espacios dotacionales hemos de añadirle las nuevas cesiones originadas por las nuevas edificabilidades obtenidas, por lo tanto se necesitan:

13.081,63 m² + 1.329,99,00 m² + 210,00 m² = 14.621,62 m² de dotaciones necesarias

Como se aprecia en la documentación gráfica aportada, en cuanto a las superficies de uso dotacional se refiere, se destinarán:

SUPERFICIE EN SU	10.414,97 m²
SUPERFICIE EN ZONA AMPLIADA	4.490,00 m²
SUPERFICIE TOTAL USO DOTACIONAL	**14.904,97 m²**

Se aprecia pues que se destinan superficies mayores de las mínimas indicadas en la LSOTEX, cumpliendo por tanto con las cesiones mínimas obligatorias.

AYUNTAMIENTO DE AHIGAL
APROBADO PROVISIONALMENTE EN SESIÓN PLENARIA
DE FECHA 30 MAR. 2012
La Secretaria
Fdo.: Manuela Agudelo Blanco

5.8. OTRAS CONDICIONES VINCULANTES

Se garantizará la conexión con las redes de comunicación existentes.

Todas las viviendas serán de V.P.O.

En cuanto a la reserva necesaria de aparcamientos públicos se preverá el cumplimiento del número mínimo de plazas adaptadas.

5.9. SISTEMA DE ACTUACIÓN.

Programa de Ejecución (posibilidad de ejecución mediante obras públicas ordinarias al ser de propiedad municipal), proyecto de reparcelación y proyecto de urbanización.

6.- PARÁMETROS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA.

La Ordenación Detallada se ha realizado, según el artículo 26 del Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura, especificando para el área de actuación los siguientes criterios:

- Se han establecido para la totalidad del suelo urbano de la unidad, las reservas de espacios públicos.
- Usos pormenorizados y las ordenanzas tipológicas expresivas de la altura, el número de plantas sobre rasante, retranqueos, volúmenes y otras previsiones análogas.
- Se ha fijado la reserva para dotaciones públicas de sistema local.

21 MAY 2012

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 ABR 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Ruiz Carrera

- Se ha delimitado la unidad de actuación urbanizadora.
- Se han precisado, para la unidad de actuación, las características y el trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que han sido necesarios, con la resolución eventual de su enlace con las redes municipales existentes.
- La parcelación de los terrenos en función de las tipologías edificatorias previstas para cada zona de ordenación urbanística.

Por todo lo anteriormente expuesto, se considera que la Unidad de Ejecución nº 5 obedece y respeta los criterios de la Ordenación Urbanística definitorias del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio establecidos por el Reglamento de Planeamiento y la Ley del Suelo de Extremadura.

En todo momento quedarán asumidas las obligaciones que se deriven de la aplicación de los artículos concordantes de la Ley del Suelo.

AYUNTAMIENTO DE AHIGAL
APROBADO PROVISIONALMENTE EN SESION PLENARIA
DE FECHA 30 MAR. 2012
La Secretaria
Fdo.: Manuela Agudelo Blanco

6.1. SOLARES RESULTANTES EN LA UE-5

SUPERFICIE 1 – SUELO RESIDENCIAL	*564,72 m²*
SUPERFICIE 2 – SUELO RESIDENCIAL	701,94 m²
SUPERFICIE 3 – SUELO INDUSTRIAL	1.400 m²
SUPERFICIE 4 – SUELO DOTACIONAL – S.T.	10.414,97 m²
SUPERFICIE 5 – SUELO DOTACIONAL – S.T.	2.950,00 m²
SUPERFICIE 6 – SUELO DOTACIONAL – EQ.	830,00 m²
SUPERFICIE 7 – SUELO DOTACIONAL - ZV	710,00 m²
SUPERFICIE 8 – RED VIARIA	692,45 m²
SUPERFICIE TOTAL UE-5	**18.264,08 m²**

6.2. ORDENANZAS DE APLICACIÓN SOBRE LOS SOLARES RESULTANTES EN LA UE-5

Las Ordenanzas que se aplicarán a los solares que forman parte de la nueva UE-5 serán:

		ORDENANZA SOBRE EL SUELO
SUPERFICIE 1 – SUELO RESIDENCIAL	*564,72 m²*	S.U.1
SUPERFICIE 2 – SUELO RESIDENCIAL	701,94 m²	S.U.1
SUPERFICIE 3 – SUELO INDUSTRIAL	1.400 m²	S.U.7
SUPERFICIE 4 – SUELO DOTACIONAL – S.T.	10.414,97 m²	S.U.6
SUPERFICIE 5 – SUELO DOTACIONAL – S.T.	2.950,00 m²	S.U.6
SUPERFICIE 6 – SUELO DOTACIONAL – EQ.	830,00 m²	S.U.4
SUPERFICIE 7 – SUELO DOTACIONAL - ZV	710,00 m²	S.U.5
SUPERFICIE 8 – RED VIARIA	692,45 m²	---

- **S.U.1. – TRADICIONAL** – Residencial
- **S.U.4. – EQUIPAMIENTO COMUNITARIO** – Uso escolar, sanitario, asistencial, social, religioso, recreativo o deportivo.
- **S.U.5. – ESPACIOS LIBRES** – Parques públicos, parques deportivos y áreas públicas o privadas destinadas a garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población.
- **S.U.6. - SERVICIOS TÉCNICOS** - Áreas de suelo destinadas a Aparcamiento Público, zonas Verdes, Edificios de interés general, Servicios Técnicos etc..
- **S.U.7. – INDUSTRIAL** – Talleres de pequeña industria (categoría 2ª) o almacén.

AYUNTAMIENTO DE AHIGAL
APROBADO PROVISIONALMENTE EN SESIÓN PLENARIA
DE FECHA 30 MAR. 2012
La Secretaria
Fdo.: Manuela Agudelo Blanco

6.3. CONDICIONES DE USO APLICABLE SOBRE LA UE-5.

Según el Título IV de las Normas Urbanísticas y ficha de la UE-5.

6.4. CONDICIONES DE VOLUMEN APLICABLES SOBRE LA UE-5.

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

6.5. CONDICIONES ESTÉTICAS APLICABLES SOBRE LA UE-5.

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

6.6. CONDICIONES SOBRE LA RESERVA DE APARCAMIENTOS PRIVADOS EN LA UE-5.

Se modifica el artículo 231 del Título XI de ordenanzas de la edificación de las Normas Urbanísticas, añadiendo un párrafo nuevo que establezca que en la zona de la UE-5 con ordenanza S.U.1 Residencial Tradicional, deberá preverse 0,5 plaza de aparcamiento privada por cada 100 m² de edificación, según se establece en la vigente Ley del Suelo (artículo 74.2.).

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 ABR 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Ruiz Barbero

21 ... 2012

7.- CUADRO RESUMEN JUSTIFICATIVO DE LA UA-5.

Identificación	Ordenanza de aplicación	Superficie (m²)	Edificabilidad bruta para el total de la UE (m² techo potencialmente edificable/m² suelo)	% V.P.P.	Dotaciones públicas (m²)			Plazas de aparcamiento mínimas
					Equipamientos	Zonas Verdes	Total	
UE-5	Residencial S.U.1	1.266,66	0,2081 m²t/m²s	100%	760,00	570,00	1.330,00	19
	Industrial S.U.7	1.400,00	0,0766 m²t/m²s	--	70,00	140,00	210,00	7
	Equipamientos S.U.4	830,00						9
	Zonas Verdes S.U.5	710,00						
	Dotaciones S.U.6	13.364,97					13.364,97	
	Red Viaria	692,45						
TOTAL SUPERFICIE UE-5		18.264,08					14.904,97	35

AYUNTAMIENTO DE AHIGAL
APROBADO PROVISIONALMENTE EN SESIÓN PLENARIA
DE FECHA 30 MAR. 2012
La Secretaria
Fdo.: Manuela Agudelo Blanco

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 ABR 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Ruiz Barrera

8.- FICHA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-5.

1.- DENOMINACIÓN : UE-5
2.- DEFINICIÓN: Área discontinua dotacional, incluyendo sectores de uso residencial e industrial; conformada por la zona del mercado de ganados y suelo en el extremo noroeste del casco urbano.
3.- SUPERFICIE BRUTA APROXIMADA: 18.264,08 m²
4.- SUPERFICIES DESGLOSADAS: 4.1. Superficie neta manzanas lucrativas: - Superficie neta manzana residencial : 1.266,66 m² - Superficie neta manzana industrial : 1.400,00 m² 4.2. Superficie Dotaciones: - Superficie mínima s/LSOTEX : 1.539,99 m² ▪ Superficie equipamiento : 830,00 m² ▪ Superficie verde prevista : 710,00 m² - Resto de superficie neta manzanas dotacional: 13.364,97 m² (1) 4.3. Techo máximo edificable: 5.199,98 m² - Edificabilidad residencial bruta : 0,2162 m²t/m²s - Edificabilidad industrial bruta : 0,0796 m²t/m²s 4.4. Superficie de la red viaria: 692,45 m²
5.- AREA DE ORDENANZA: S.U.1.-TRADICIONAL S.U.4.-EQUIPAMIENTO COMUNITARIO S.U.5.-ESPACIOS LIBRES S.U.6.-SERVICIOS TÉCNICOS S.U.7.-INDUSTRIAL
6.- APARCAMIENTOS PÚBLICOS: 35
7.- RESERVA DE V.P.O.: 100%
8.- OTROS: Cesión del 10% del aprovechamiento = 519,99 m²
9.- SISTEMA DE ACTUACIÓN: Programa de ejecución (posibilidad de ejecución mediante obras públicas ordinarias al ser de propiedad municipal), proyecto de reparcelación y proyecto de urbanización.
10.- OBSERVACIONES: (1) Se podrá concretar en el uso público que el municipio determine, incluyendo zonas verdes. Se garantizará la conexión con las redes de comunicaciones existentes.

AYUNTAMIENTO DE AHIGAL
APROBADO PROVISIONALMENTE EN SESIÓN PLENARIA
DE FECHA 30 MAR. 2012
La Secretaria
Fdo.: Manuela Agudelo Blanco

Plasencia 19 de abril de 2012

EL ARQUITECTO

Fdo. Jose Manuel Sevilla Alonso

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 ABR 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Ruiz Corbella

21 ... 2012

JUNTA DE EXTREMADURA

CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de

Mérida 26 ABR 2012

El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Miguel Ángel Rufo Gragera

9. TEXTO DE LA ORDENANZA PARA EL REFUNDIDO DE LAS NN.SS.

AYUNTAMIENTO DE AHIGAL

APROBADO PROVISIONALMENTE EN SESIÓN PLENARIA DE FECHA 30 MAR. 2012

La Secretaria

Fdo.: Manuela Agudelo Blanco

21 MAY 2012

Art. 231. Condiciones de uso.

1. El uso principal será el residencial unifamiliar o bifamiliar. Prohibiéndose la vivienda plurifamiliar.

2. Los usos complementarios podrán ser:

- Terciario en las categorías 1ª y 3ª.
- Almacén.
- Talleres de pequeña industria (categoría 2ª).
- Dotaciones y servicios públicos en sus categorías 1ª, 3ª, 4ª y 5ª.
- Aparcamiento y garaje destinado a los usos permitidos.
- Espacios libres en todas sus categorías.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 ABR 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Angel Rufo Cordero

En el caso de las parcelas residenciales dentro de la UE-5, deberán prever 0,5 plazas de aparcamiento privadas por cada 100 m² de edificación.

Art. 232. Condiciones de excepción en las condiciones de parcela, posición y volumen de los edificios.

1. En el caso excepcional, de plantearse para cualquiera de los usos permitidos, una actuación simultánea sobre tres o más parcelas deberá justificarse la composición de volúmenes mediante un Estudio de Detalle, de un ámbito que comprenda el suelo objeto de la actuación y, como mínimo las parcelas colindantes.

Además se deberá contar con informe favorable de la Comisión de Urbanismo y Política Territorial de Extremadura.

2. Para todos los edificios existentes en esta zona de ordenanza, se reconocen las condiciones de posición y volumen existentes, aún en el caso de que superen los parámetros aquí establecidos.

AYUNTAMIENTO DE AHIGAL
APROBADO PROVISIONALMENTE EN SESION PLENARIA
DE FECHA 30 MAR. 2012
La Secretaria
Fdo.: Manuela Agudelo Blanco

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura en la sesión de
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 ABR 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Gragera

SECCIÓN 7.- SUELO INDUSTRIAL -SU-7

Artículo 270. Definición.

Comprende este ámbito terrenos dentro de la unidad de actuación delimitada como UE-5, del casco urbano de Ahigal, en la zona del mercado de ganados.

Artículo 271. Usos permitidos.

De los regulados en el Artículo 52 de las ordenanzas vigentes se establece como uso principal:

-Uso de Industria y Almacén – Categoría 2ª: Talleres de pequeña industria, que corresponde a los usos industriales compatibles con otros usos urbanos.

Quedan excluidas de la posibilidad de instalarse en el suelo ámbito de la UE-5, las industrias definidas como insalubres, nocivas y peligrosas en el Decreto de 30 de noviembre de 1961.

Artículo 272. Condiciones de parcela.

A efectos de agregación o segregación de parcelas, se establecen las siguientes condiciones:

PARCELA MÍNIMA	200 m^2
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA	6 m
FONDO MÍNIMO DE PARCELA	10 m

Artículo 273. Condiciones de posición.

Las edificaciones se dispondrán de forma adosada de acuerdo con los parámetros de ocupación que sean establecidos para esta zona de ordenanza.

1. Condición de adosamiento:
Para poder adosar lateralmente dos edificaciones pertenecientes a distintos propietarios, se deberán cumplir las prescripciones de esta normativa, en lo referente al ocultamiento de las paredes medianeras colindantes.

2. Alineaciones:
La edificación se alineará a vial coincidiendo con el frente de parcela.
Se prohíbe la apertura de calles en fondo de saco ya sean públicas o privadas.

3. Retranqueos:
No se admiten retranqueos en toda o parte de la edificación.

4. Fondo máximo edificable:
No se establece, pudiendo ocupar hasta el lindero posterior.

5. Ocupación máxima de parcela:
La ocupación máxima de la parcela, será la definida por las condiciones de fondo de edificación y alineación, establecidas en los apartados anteriores, pudiendo ser el 100% de ésta.

AYUNTAMIENTO DE AHIGAL
APROBADO PROVISIONALMENTE EN SESIÓN PLENARIA
DE FECHA 30 MAR. 2012
La Secretaria
Fdo. Manuela Agudelo Blanco

6. Espacio libre de parcela.
El espacio libre de parcela será el espacio restante de aplicar las condiciones de posición de la edificación y la alineación establecidas en los apartados anteriores. Será un espacio único pero podrá tener un perímetro irregular siembre 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.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 ABR 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Ruiz Carretero

Artículo 274. 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.
- El número máximo de plantas será de una (1).
- La altura máxima en metros será de 8,00 m., medidos desde la cota de referencia hasta el alero, dicha dimensión podrá moverse, en su caso, en una banda de +/- 0,20 m. en función de la relación que se establezca con una edificación contigua.
- No se permiten otras construcciones por encima de la altura que no sean chimeneas de ventilación, pararrayos o antenas.

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

3.- Construcción bajo rasante.
Se permite la construcción de semisótanos y sótanos, si bien en los sótanos se prohíbe emplazar ningún puesto de trabajo.

4.- Cubiertas.
- Las cubiertas serán resueltas con faldones inclinados. Excepcionalmente, si las condiciones de la edificación lo requieren, podrán verter aguas a patios interiores, siempre que esto no altere la imagen general de la edificación percibida desde la vía pública.
- La inclinación máxima de todos los faldones de la cubierta estará comprendida entre 17º y 35º.
- Los aleros tendrán un vuelo máximo de 50 cm. y un canto máximo visto de 25 cm.
- Se prohíbe expresamente otra formación de cubiertas que las aquí expresadas.

Artículo 275. Condiciones estéticas.

Fachadas.
- La composición general de la fachada y huecos se establecerá con criterios de integración y respeto a las edificaciones tradicionales.
- Las fachadas serán planas, sin cuerpos volados cerrados.

Materiales, textura y color.
Los materiales, textura y color de las fachadas y medianerías vistas se adecuarán a los siguientes tipos o similares: morteros bastardos, tonos acres arenosos, etc., quedando prohibidos los restantes, principalmente los acabados con blanco de cal y aquellos que, aún existiendo en los edificios incluidos en esta zona, supongan una excepción en el lugar.

AYUNTAMIENTO DE AHIGAL
APROBADO PROVISIONALMENTE EN SESIÓN PLENARIA
DE FECHA 30 MAR. 2012
La Secretaria
Fdo.: Manuela Agudelo Blanco

- Los materiales a cara vista permitidos serán aquellos elementos prefabricados de color liso y forma plana expresamente diseñados para exteriores a cara vista y que se adecúen en textura, color y morfología a los tradicionalmente empleados.
- Las texturas de fachadas serán lisas o semirrugosas, quedando prohibidas las texturas brillantes o reflectantes, tanto en alzados como en cubiertas.
- los colores utilizados en revocos de fachadas serán acordes con los tradicionales como morteros bastardos de colores arenosos, etc. Quedando prohibidos los colores no uniformes o estridentes en el paramento general de fachada.
- Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre los paramentos exteriores. En todo caso, los rótulos empleados se realizarán con materiales inalterables a los agentes atmosféricos, y deberán mantenerse en buen estado de conservación.
- Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados en el exterior. Se consideran materiales inadecuados y prohibidos para su empleo en alzado de exteriores, fachada o no, terrazos y azulejos de alicatar.
- Las bajantes de evacuación de pluviales se proyectarán, bien empotradas en el muro, bien 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 materiales de las bajantes y canalones serán el cinc, cobre o chapa metálica, prohibiéndose expresamente el fibrocemento y el PVC.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
en sesión de
Mérida 26 ABR 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

Artículo 276. 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:
- Los huecos que se abran en cubierta para ventilación e iluminación serán enrasados con la inclinación de la misma.
- 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 será de 1,25 m.
- Las chimeneas tendrán un tratamiento y materiales homogéneos con las fachadas y las cubiertas, prohibiéndose expresamente elementos realizados en aluminio en su color y los prefabricados de hormigón.

2. Materiales, texturas y color.
- La cubrición se realizará preferentemente con perfil equiparable a teja tradicional, en color rojo terroso, quedando prohibidos expresamente las texturas brillantes, colores rojo vivo, grises y negros, fibrocemento y teja de hormigón.

Artículo 277. Protecciones y Carpinterías.

Las carpinterías de los huecos tratarán de integrarse en el entorno de los edificios tradicionales de la zona.
Se permiten todos los materiales a excepción del aluminio en su color o el adonizado en bronce, oro o similares.

Artículo 278. Elementos salientes: toldos, anuncios, banderines y elementos auxiliares.

1. Toldos.
Sólo podrán instalarse en las calles en que la anchura mínima en cualquier punto del frente de manzana será igual o superior a 5 m.

AYUNTAMIENTO DE AHIGAL
APROBADO PROVISIONALMENTE EN SESION PLENARIA
DE FECHA 30 MAR. 2012
La Secretaria
Fdo.: Manuela Agudelo Blanco

El vuelo máximo será de 1,80 m. La altura mínima desde el punto más bajo será de 2,00 m, y la anchura máxima será de 20 cm. a cada lado del hueco que protege, no superándose en ningún caso los 3 m. de ancho.
Se permiten los colores lisos, prohibiéndose los rayados. Se prohíben los colores estridentes y los toldos de plástico brillante.

2. Anuncios, banderines y elementos auxiliares.
Las placas o anuncios deberán ser individualizados, no sobrepasarán de las fachadas más de 5 cm. 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.

Artículo 279. Condiciones de uso.

El uso principal será el de talleres de pequeña industria (categoría 2ª) o almacén.

AYUNTAMIENTO DE AHIGAL
APROBADO PROVISIONALMENTE EN SESIÓN PLENARIA
FECHA 30 MAR. 2012
La Secretaria
Fdo.: Manuela Aguado Blanco

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 ABR 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rubio Cordero

JUNTA DE EXTREMADURA

CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de

Mérida 26 ABR 2012

El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Miguel Ángel Rufo Gordero

10. FICHA DE LA UE-5 PARA EL REFUNDIDO DE LAS NN.SS.

AYUNTAMIENTO DE AHIGAL

APROBADO PROVISIONALMENTE EN SESIÓN PLENARIA DE FECHA 30 MAR. 2012

La Secretaria

Fdo.: M[illegible]sto Blanco

1.- DENOMINACIÓN : UE-5

2.- DEFINICIÓN:

Área discontinua dotacional, incluyendo sectores de uso residencial e industrial; conformada por la zona del mercado de ganados y suelo en el extremo noroeste del casco urbano.

3.- SUPERFICIE BRUTA APROXIMADA: 18.264,08 m²

4.- SUPERFICIES DESGLOSADAS:

4.1. Superficie neta manzanas lucrativas:

- Superficie neta manzana residencial : 1.266,66 m²
- Superficie neta manzana industrial : 1.400,00 m²

4.2. Superficie dotaciones:

- Superficie mínima exigible según LSOTEX : 1.539,99 m²
  - Superficie equipamiento : 829,99 m²
  - Superficie verde prevista: 710,00 m²
- Resto de superficie neta manzanas dotacional: 13.364,98 m² (1)

4.3. Techo máximo edificable: 5.199,98 m²

- Edificabilidad residencial bruta : 0,2162 m²t/m²s 0'2080
- Edificabilidad industrial bruta : 0,0796 m²t/m²s 0'0773

4.4. Superficie de red viaria: 692,45 m²

5.- AREA DE ORDENANZA: S.U.1.-TRADICIONAL
S.U.4.-EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
S.U.5.-ESPACIOS LIBRES
S.U.6.-SERVICIOS TÉCNICOS
S.U.7.-INDUSTRIAL

6.- APARCAMIENTOS PÚBLICOS: 35

7.- RESERVA DE V.P.O.: 100%

8.- OTROS: Cesión del 10% del aprovechamiento = 519,99 m²

9.- SISTEMA DE ACTUACIÓN: Programa de ejecución (posibilidad de ejecución mediante obras públicas ordinarias al ser de propiedad municipal), proyecto de reparcelación y proyecto de urbanización.

10.- OBSERVACIONES:

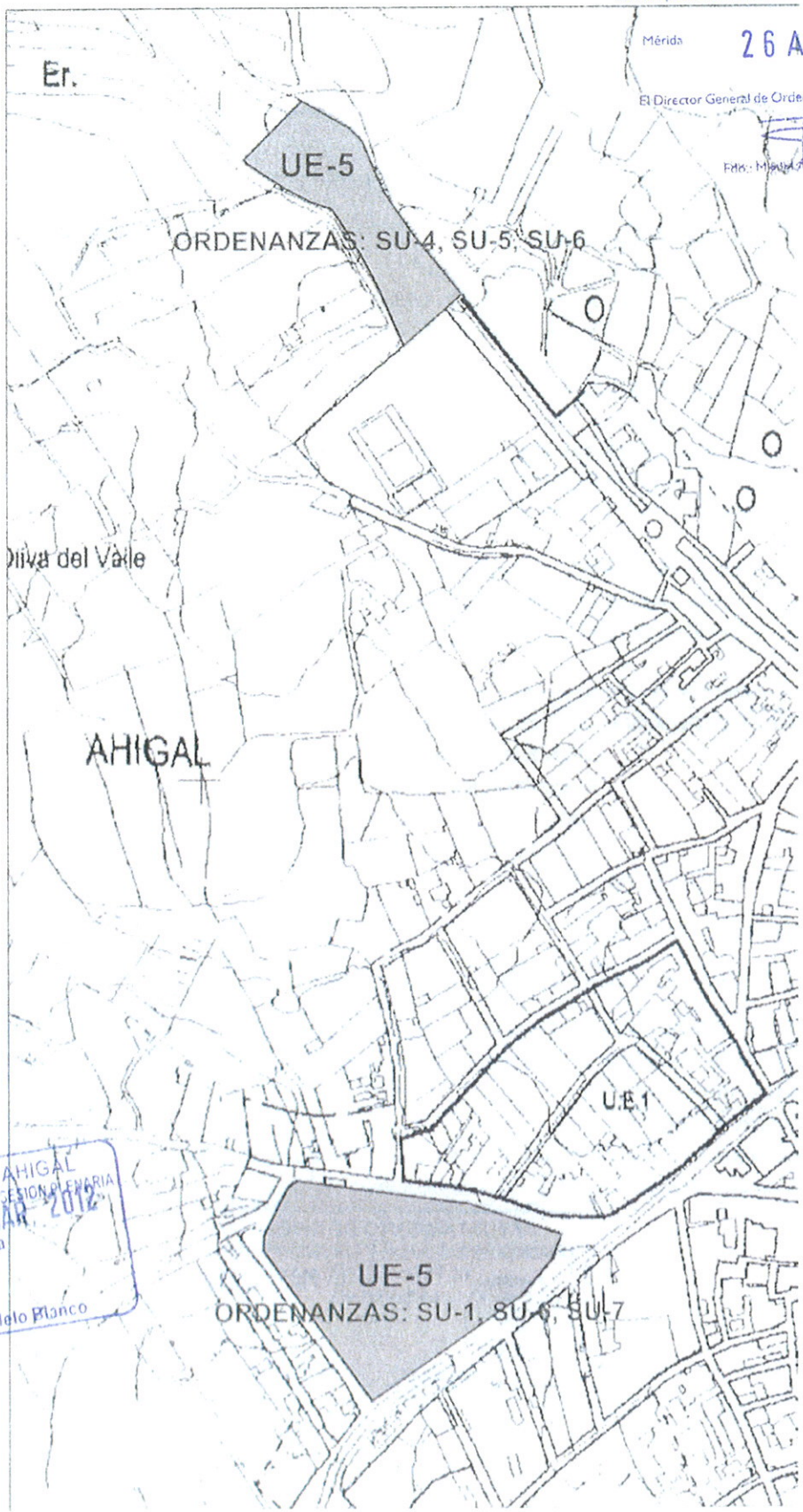
(1) Se podrá concretar en el uso público que el municipio determine, incluyendo zonas verdes.

Se garantizará la conexión con las redes de comunicaciones existentes.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 ABR 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Ruiz Expósito

AYUNTAMIENTO DE AHIGAL
APROBADO PROVISIONALMENTE EN SESIÓN PLENARIA
DE FECHA 30 MAR. 2012
La Secretaria
Fdo.: Manuela Blanco

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 ABR 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Manuel Abad Palo Cordero



AYUNTAMIENTO DE AHIGAL
APROBADO PROVISIONALMENTE EN SESIÓN PLENARIA
DE FECHA 30 MAR. 2012
La Secretaria
Fdo.: Manuela Agudelo Blanco

JUNTA DE EXTREMADURA

CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de

Mérida 26 ABR 2012

El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Miguel Ángel Ruiz Ramírez

ANEXO 1. ESTUDIO ABREVIADO DE IMPACTO AMBIENTAL

AYUNTAMIENTO DE AHIGAL
APROBADO PROVISIONALMENTE EN SESION PLENARIA
DE FECHA 30 MAR. 2012
La Secretaria

Fdo.: Manuel

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de

Mérida 26 ABR 2012

El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Miguel Ángel Gallo Ledesma

ÍNDICE

A.1.1. ANTECEDENTES Y OBJETO

A.1.2. DESCRIPCION DE LAS ACTIVIDADES A REALIZAR CON LA MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

A.1.3. EXÁMEN DE ALTERNATIVAS Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN.

A.1.4. DESCRIPCIÓN DEL MEDIO FÍSICO Y NATURAL

A.1.5. DESCRIPCIÓN DE LOS EFECTOS DIRECTOS O INDIRECTOS DE LAS ACCIONES PREVISTAS SOBRE EL ECOSISTEMA.

A.1.6. CONCLUSIÓN FINAL DE LA VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS

A.1.7. MEDIDAS CORRECTORAS.

AYUNTAMIENTO DE AHIGAL
APROBADO PROVISIONALMENTE EN SESION PLENARIA
DE FECHA 30 MAR. 2012
La Secretaria
Fdo.: Manuela Agudelo

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 ABR 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Illescas Carballo

A.1. ESTUDIO ABREVIADO DE IMPACTO AMBIENTAL

A.1.1. ANTECEDENTES Y OBJETO

Por Decreto 45/1991 de 15 de abril sobre Medidas de Protección de Ecosistema en la Comunidad Autónoma de Extremadura (convalidado por el Decreto 25/1993, de 24 de febrero), es preceptivo que las actuaciones propuestas sean evaluadas mediante un Estudio Abreviado de Impacto Ambiental.

Por tanto a continuación se detallan y relacionan los datos necesarios para evaluar las posibles acciones impactantes que puedan originarse por la ejecución de la MODIFICACIÓN Nº 6 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE AHIGAL, a fin de que la Dirección General de Evaluación y Calidad Ambiental de la Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente de la Junta de Extremadura, autorice dicho proyecto.

Dentro del marco general, la Evaluación de Impacto Ambiental surge como instrumento para valorar y evitar posibles errores y deterioros ambientales, costosos de corregir a posteriori.

El objetivo primordial de un Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental es la identificación, interpretación, predicción y previsión de las consecuencias o efectos ambientales que determinadas acciones, planes, programas o proyectos pueden causar sobre el hombre y sobre todos los recursos que condicionan y sustentan la vida: el agua, el aire, el suelo, el clima, las especies de flora y fauna, las materias primas, el hábitat y el patrimonio cultural y natural. El presente Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental, tiene por objeto la definición de los efectos que sobre los diferentes factores nombrados en el párrafo anterior, puedan derivarse de la aplicación de la Modificación de las NN.SS. de Ahigal, en concreto en lo referente a la ampliación de suelo urbano con uso Dotacional.

También se definirá un conjunto de recomendaciones de medidas correctoras y restauradoras encaminadas a minimizar los impactos negativos que puedan producirse sobre el medio, así como un programa de vigilancia y control que permita hacer un seguimiento de las mismas.

A.1.2. DESCRIPCIÓN DE LAS ACTIVIDADES A REALIZAR CON LA MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

Los terrenos que se amplían y agregan al suelo urbano, a los que se refiere la Modificación nº 6 de las NN.SS. de Ahigal, son de titularidad pública, pertenecientes al propio ayuntamiento.

Los terrenos objeto de ampliación se sitúan en parte de la parcela 260 del Polígono 4, contiguos al Campo de Fútbol del municipio.

La superficie del terreno es de 5.182,45 m^2.

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

AYUNTAMIENTO DE AHIGAL
APROBADO PROVISIONALMENTE EN SESION PLENARIA
DE FECHA 30 MAR. 2012
La Secretaria
Fdo.: Manuela Agudelo Blanco

superficie destinada a los actuales usos dotacionales (Servicios Técnicos, equipamientos y zonas verdes).

La Unidad de Ejecución nº 5, en lo referente a la ampliación de suelo urbano, obedece y respeta los criterios de la Ordenación Urbanística definitorias del modelo de evolución urbano y de ocupación de territorio establecidos por el Reglamento de Planeamiento y la Ley del Suelo de Extremadura.

A.1.3. EXÁMEN DE ALTERNATIVAS Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN.

El ayuntamiento de Ahigal se planteó la necesidad de disponer de suelo para atender por un lado la demanda de vivienda social y por otro cubrir la falta de suelo para ubicar pequeñas industrias en la localidad.

Tras el análisis de los terrenos disponibles, se ha tomado la decisión de reubicar los usos disponibles de suelo, creando para ello una ampliación de suelo urbano que garantice los usos actuales con la misma superficie.

Por este motivo se ha ampliado una zona al noroeste del municipio, contigua al actual suelo urbano, garantizando con ello su cohesión y acceso, puesto que la prolongación de la calle existente dotará a los terrenos tanto de comunicaciones como de las instalaciones municipales precisas.

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 ABR 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

A.1.4. DESCRIPCIÓN DEL MEDIO FÍSICO Y NATURAL

El 86,64% de los terrenos ampliados al suelo urbano son rústicos, siendo muy pobres desde el punto de vista de su valor agrológico, y áreas de matorral. Aunque se encuentra ubicado anexo al suelo urbano, se trata de un área de terreno dedicado a pastos.

El 13,36% restante se trata de una red viaria consolidada, de modo que se garantiza las comunicaciones del área a ampliar.

A.1.5. DESCRIPCIÓN DE LOS EFECTOS DIRECTOS O INDIRECTOS DE LAS ACCIONES PREVISTAS SOBRE EL ECOSISTEMA.

AYUNTAMIENTO DE AHIGAL
APROBADO PROVISIONALMENTE EN SESION PLENARIA
DE FECHA
La Secretaria
Fdo. Manuela Agudelo Blanco

A.1.5.1. ACCIONES IMPACTANTES.

El cambio de uso del suelo producirá un impacto favorable, al mejorar la imagen general y dar continuidad a la trama urbana.

A.1.5.2. MEJORAS MEDIOAMBIENTALES DEL PROYECTO.

No existirán contaminación ni acción directa sobre acuíferos.

La ampliación de suelo urbano no tiene incidencia sobre especies animales o vegetales protegidas, no representando amenaza alguna para la fauna, la flora ni el medio perceptual de la zona.

A.1.6. CONCLUSIÓN FINAL DE LA VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS.

Los impactos que causaría la realización de la ampliación de suelo urbano dentro de la Modificación Puntual de las NN.SS. propuesta sobre el medio ambiente afectado, son valorados como IRRELEVANTES, no siendo necesaria la aplicación de ninguna medida correctora directa, no obstante, para minimizar y evitar el hipotético impacto que pudiera causar las futuras actividades sobre los terrenos ampliados, se deberán tener en cuenta las siguientes medidas protectoras.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, INFRAESTRUCTURAS Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 ABR 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rubio Cabeza

A.1.7.-MEDIDAS CORRECTORAS.

Los factores ambientales afectados negativamente por la ejecución de los futuros proyectos sobre estos suelos, que requerirían medidas preventivas o correctoras son: la flora y el paisaje. Las medidas propuestas servirían para paliar los dos impactos al mismo tiempo.

Con objeto de disminuir los efectos negativos más significativos y de lograr la integración paisajística de las futuras construcciones en su entorno, se deberá cumplir lo siguiente:

- Deberá realizarse la recuperación, restauración e integración paisajística de las áreas afectadas por las obras. Entre las que deberán atenderse específicamente están:

  Taludes, zonas afectadas por movimientos de tierra, enlaces, viales utilizados para el movimiento de maquinaría de obra, vertederos y escombreras especificas de las obras.

- Las acciones de restauración y recuperación ambiental de las áreas afectadas se simultanearán con las actuaciones propias de la construcción. Para ello se redactará un plan de obra en el que se establezca la coordinación espacial y temporal de ambas actuaciones.

- Los residuos que genere la actividad de la construcción serán tratados según el R.D. 105/2008

Las medidas correctoras del impacto paisajístico serían las siguientes:

- Plantaciones de vegetación con formas parecidas al paisaje existente y evitando las demasiado geométricas.

- Diseño de repoblaciones donde se mantenga la relación entre frondosas y especies que hayan existido en el entorno.

- Revegetación de terraplenes y áreas donde la vegetación se haya perdido. La tipología de las plantas que se utilizarán deberá ser en función de la pendiente y de que la explosión sea de solana o umbría, pero es conveniente utilizar arbustos tapizantes, cuyas raíces ayudan a estabilizar las tierras.

- Creación de pantallas arbóreas para corregir la intrusión visual y conseguir la ocultación de vistas.

AYUNTAMIENTO DE AHIGAL
APROBADO PROVISIONALMENTE EN SESIÓN PLENARIA
DE FECHA 30 MAR. 2012
La Secretaria
Fdo.: Manuela Agudelo Blanco

JUNTA DE EXTREMADURA

CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de

Mérida 26 ABR 2012

El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Miguel Ángel Ruiz Serrano

PLANOS DE INFORMACIÓN

- 01 – SITUACIÓN
- 02 – DISTRIBUCIÓN Y SUPERFICIES ESTADO ACTUAL
- 03– RED ELÉCTRICA EXISTENTE
- 04- RED SANEAMIENTO EXISTENTE
- 05- RED ABASTECIMIENTO EXISTENTE
- 06- TOPOGRÁFICO
- 07- DISTRIBUCIÓN Y APROVECHAMIENTO
- 08 – DISTRIBUCIÓN DE APARCAMIENTOS PÚBLICOS

AYUNTAMIENTO DE AHIGAL

APROBADO PROVISIONALMENTE EN SESIÓN PLENARIA DE FECHA 30 / ABR / 2012

La Secretaria

Fdo.: Manuela Agudelo Blanco