ANEXO II – RESUMEN EJECUTIVO DE LAS CARACTERÍSTICAS ESENCIALES DE LA NUEVA ORDENACIÓN.

La experiencia adquirida en el periodo de desarrollo de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Ahigal, **aprobadas definitivamente con fecha 27 de noviembre de 2001** hasta la actualidad, y las circunstancias sobrevenidas que afectan a algunos aspectos de su regulación en cuanto al régimen del Suelo Urbano y sus Ordenanzas de Edificación, aconsejan proceder a su actualización y adecuación a la nueva realidad social del municipio, al objeto de una capacidad eficiente en la utilización del territorio y el suelo.

El objeto de la presente documentación es el de proponer una renovación urbana "ex novo" para el ámbito de la actual U.E.2 generando una trama urbana ordenada y acorde con la realidad física de la U.E.2., con el objetivo de aclarar a los propietarios del ámbito tanto la nueva ordenación estructural como la pormenorizada. En este sentido, la prioridad es la de delimitar correctamente una Nueva Unidad de Actuación interior (UE-2a), las alineaciones a nuevos viales y calles existentes en el ámbito de la Unidad. Para ello será necesario lo siguiente:

1.- Considerar, de acuerdo a la realidad física de la U.E.2, como S.U.C toda aquella masa de suelo circundante que dispone actualmente de todos los servicios (agua, alcantarillado, etc). Dicho suelo se ubica en el perímetro de la U.E y se trata de parcelas con edificaciones, que según los datos catastrales, ya existían en el año 2001 cuando se aprobaron definitivamente las NNSSMM y que además cuentan con todos los servicios en sus viales perimetrales por lo que no deberían haber estado incluidas dentro de las Unidades de Ejecución. Esta actuación supone la adecuación real de estas zonas a la realidad física y urbanística del municipio a día de hoy. Del mismo modo se justifica la conexión con los servicios urbanos existentes mediante certificado municipal. Con la actuación pretendida no se atribuyen derechos a ningún propietario ni es necesario el cumplimiento de las obligaciones correspondientes puesto que los viales perimetrales ya fueron asumidos por las NNSSMM, de manera que no se perjudica ni a los propietarios que quedan excluidos de las actuales U.E.2, ni al conjunto del casco urbano de la localidad.

2.- Crear una nueva Unidad (UE-2a) de menor tamaño y que ocupen la masa de suelo interior de la actual UE-2 que permitan la equidistribución de cargas y beneficios basada en el diseño de una reordenación viaria interior más ajustada y que comunica con los espacios públicos correspondientes a los viales circundantes de la manzana. El vial de la nueva Unidad conectarán con viales consolidados circundantes (calle Mimbreros y calle Padre Bayle) mediante OPO-1 y OPO-2, viales existentes tanto en planeamiento como en la realidad.

Lo propuesto actualmente por las NNSS para la U.E.2 es a día de hoy inviable debido a que el parcelario se encuentra totalmente fragmentado, se han desarrollado viales sin conexiones, se han construido edificaciones en la parte interior de la manzana, etc. Se trata de evitar con esta propuesta la paralización existente desde hace tiempo en el ámbito.

Será de aplicación según las Normas Subsidiarias vigentes para la Unidad de Ejecución (UE-2a) la siguiente ordenanza: **S.U.2 TRANSICIÓN.**

El artículo 235, 236 Y 237 de las NNSS de ámbito municipal y dentro de la SECCIÓN 2.- S.U.-2 TRANSICIÓN, contiene que:

Mérida 29 JUL. 2018 Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

"Art. 235. Condiciones de la parcela".

1.- En general según parcelación existente deducida del plano catastral y si no estuvieran definidas serán las siguientes:

* PARCELA MÍNIMA	100 m2.
* FRENTE MÍNIMO DE PARCELA	6 m.
* FONDO MÍNIMO DE PARCELA	10 m.
* SEPARACIÓN MÍNIMA ENTRE LINDEROS ENFRENTADOS	3 m.

"Art. 236. Condiciones de ubicación de la edificación".

* FONDO MÁXIMO EDIFICABLE 30 m.
* OCUPACIÓN MÁXIMA: La definida por el fondo de edificación y la alineación, pudiendo ser el 100%.

"Art. 237. Condiciones de volumen".

* NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS 3.
* ALTURA MÁXIMA 10 m al alero
* EDIFICABILIDAD EN CADA PARCELA: Será el resultado de las condiciones de ocupación.

El técnico redactor

Fdo. MARINO ÁLVAREZ REY – Arquitecto

JULIO 2018

