





# MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS DE AHIGAL PROPUESTA DE REDELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN U.E.1 DE LAS NN.SS. DE AHIGAL (CACERES).

**Promotor: Excelentísimo Ayuntamiento de Ahigal**
**Arquitecto: Marino Álvarez Rey**

12 - MAY 2017

## ÍNDICE

**1.1. MEMORIA INFORMATIVA**

DATOS DE PARTIDA

**1.2. MEMORIA EXPLICATIVA**

**1.3. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA**

**1.4. ALINEACIONES**

**1.5. ORDENANZAS**

**1.6. JUSTIFICACIÓN DE CARGAS**

**1.7. FICHAS DE GESTIÓN**

**1.8. CONCLUSIONES**

**1.9. REPORTAJE FOTOGRÁFICO DE LA ZONA**

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida 25 MAY 2017
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

AYUNTAMIENTO DE AHIGAL
3º PAV. EN SESIÓN ORDINARIA
20 ABR. 2017
Secretaria
SECRETARÍA
Ayuntamiento de Ahigal (Cáceres)



2 - MAY 2017

# PROPUESTA DE REDELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE LAS UNIDAD DE ACTUACIÓN U.E.1 DE LAS NN.SS. DE AHIGAL (CÁCERES).

## MEMORIA

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida 25 MAY 2017
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

### 1.1. MEMORIA INFORMATIVA

**DATOS DE PARTIDA**

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

El municipio de Ahigal, no dispone de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal adaptadas u homologadas a la ordenación estructural del art.70.1.1 de la Ley 15/2001 (LSOTEX), por tanto, cualquier innovación de las determinaciones de los planes de ordenación urbanística deberá ser establecida por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones (art.80 de la LSOTEX).

La base informativa y normativa es la reflejada en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobadas definitivamente con fecha 27 de noviembre de 2001. Al mismo tiempo nos apoyaremos en el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano aprobado definitivamente con fecha 4 de octubre de 1985.

AYUNTAMIENTO DE AHIGAL
APROBADO EN SESIÓN ORDINARIA
20 ABR. 2017
La Secretaria
SECRETARÍA

### 1.2. MEMORIA EXPLICATIVA

El presente documento de Redelimitación de la U.E.1 se realiza a propuesta del Excelentísimo Ayuntamiento de Ahigal con domicilio a efectos de notificaciones en Plaza Mayor nº1 de Ahigal (Cáceres). Son varios los propietarios del conjunto de parcelas que constituyen actualmente la U.E.1 cuya superficie aproximada es de 15.845 m² (según las NNSSMM en vigor). En este punto y tras comprobar la superficie de la zona, indicaremos que la superficie real de la U.E.1 es de **19.466 m²** por lo que en adelante utilizaremos dicho dato como bueno a la hora de calcular los parámetros de edificabilidad, etc.

En el análisis de la zona, se detecta la existencia de iniciativas edificatorias sobre el terreno interior de la manzana que conforma la U.E.1, dichas actuaciones se encuentran fuera de todo control urbanístico y por supuesto no responden a lo marcado en las NNSS. Se puede observar la apertura de viales de diversos tamaños carentes de conexión entre ellos, lo que ha dado lugar a la creación de fondos de saco, y que en ningún caso siguen las alineaciones oficiales y dificultando un posterior planeamiento pormenorizado. Podemos afirmar que el grado de consolidación de la U.E.1 es de un 60% aproximadamente, las edificaciones existentes se localizan fundamentalmente a lo largo de los viales perimetrales de la unidad, generando una bolsa de suelo libre de edificación y de viario ordenado en el centro de la misma.



2 - MAY 2017

El objeto de la presente documentación es el de proponer una renovación urbana "ex novo" para el ámbito de la actual U.E.1 generando una trama urbana ordenada y acorde con la realidad física de la U.E.1(ver reportaje fotográfico adjunto), 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 las Nuevas Unidades de Actuación interiores (UE-1a, UE-1b y UE-1c), 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.1, 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 que aportamos en los planos 02, 05 y 06, 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.1, ni al conjunto del casco urbano de la localidad.

2.- **Crear tres nuevas Unidades (UE-1a, UE-1b y UE-1c) de menor tamaño y que ocupen la masa de suelo interior de la actual UE-1 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**. Los viales de las nuevas Unidades conectarán con los viales consolidados circundantes (calle Chorrito, calle Rodeo, calle Olivo y calle Agapito Monforte) mediante tres pequeñas Unidades de Actuación a desarrollar mediante Obra Pública Ordinaria (OPOs 1,2 y 3) que desarrollará el Excmo. Ayuntamiento de Ahigal y por convenio repercutirá sobre los propietarios directamente beneficiados por su realización.

Lo propuesto actualmente por las NNSS para la U.E.1 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.

## 1.3. JUSTIFICACIÓN de la SOLUCIÓN ADOPTADA

La Redelimitación propuesta se basa en los siguientes hechos:

AYUNTAMIENTO DE AHIGAL
3ª Prov.
20 ABR. 2017
SECRETARÍA
AHIGAL (Cáceres)
Mérida
25 MAY 2017
2 - MAY 2017

1. La necesidad de reflejar la realidad física y urbanística, adaptándose a las edificaciones y los viales que se encuentran ejecutados y existentes en la estructura urbana actual.
2. La extensión de la U.E.1.
3. Los numerosos propietarios de la U.E que no permiten el normal desarrollo de las mismas.
4. Frenar las iniciativas edificatorias sobre terrenos interiores que no disponen de acceso y contemplar así su desarrollo "ordenado".

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida 25 MAY 2017

## 1.4. ALINEACIONES

Se especifican en el plano 09.

## 1.5. ORDENANZAS

Será de aplicación según las Normas Subsidiarias vigentes para las Unidades de Ejecución (UE-1a, UE-1b y UE-1c) la siguiente ordenanza: **S.U.2 TRANSICIÓN.**

El artículo 235 de las NNSS de ámbito municipal, en su punto 1 y dentro de la SECCIÓN 2.- S.U.-2 TRANSICIÓN, contiene que:

"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 | 200 m2. |
| * FRENTE MÍNIMO DE PARCELA | 9 m. |
| * FONDO MÍNIMO DE PARCELA | 20 m. |
| * FONDO MÁXIMO EDIFICABLE | 30 m. |
| * SEPARACIÓN MÍNIMA ENTRE LINDEROS ENFRENTADOS | 5 m. |
| * NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS | 3. |
| * ALTURA MÁXIMA | 20 m al alero |

* OCUPACIÓN MÁXIMA: La definida por el fondo de edificación y la alineación, pudiendo ser el 100%.
* EDIFICABILIDAD EN CADA PARCELA: Será el resultado de las condiciones de ocupación.

AYUNTAMIENTO DE AHIGAL
SALIDA Núm. 20 ABR. 2017
AYUNTAMIENTO DE AHIGAL SECRETARÍA

## 1.6. JUSTIFICACIÓN DE CARGAS

Según la Disposición Transitoria Primera de la Ley 9/2010 (de modificación de la LSOTEX), al no haberse ejecutado la UE-1 dos años después de entrar en vigor dicha Ley, hay que adaptar el desarrollo del planeamiento a los estándares dotacionales que se contemplan en el artículo 74 de la misma. De esta forma y una vez excluidos los terrenos calificados como SUC, el resto pertenecerá a las Unidades UE-1a, UE-1b y UE-1c en cuyas fichas aparecen los respectivos estándares dotacionales con las superficies a ceder. Dado el



2 - MAY 2017

limitado tamaños de las Unidades resultantes así como la superficie mínima de las parcelas para las zonas SU-2, se optará preferentemente por la monetización de las cesiones.

## 1.7. FICHAS DE GESTIÓN

### *Unidad de Actuación UE-1a*

Unidad de Actuación en Área residencial TRANSICIÓN conformada en zona anexa al mercado de ganados.




PARÁMETROS

- **Superficie Bruta:** 2.279,70 m2
- **Edificabilidad:** 0,70 m2t/m2s
- **Número máximo de Viviendas:** No se fija. El 30% se destinará a vivienda de protección pública.
- **Cesiones:**

  Zonas Verdes: 10% del aprovechamiento (159,58 m2)
  Dotaciones Públicas: 10% del aprovechamiento (159,58 m2)
  Red viaria: 226,23 m2
  Al Ayuntamiento: 10% del aprovechamiento (159,58 m2)

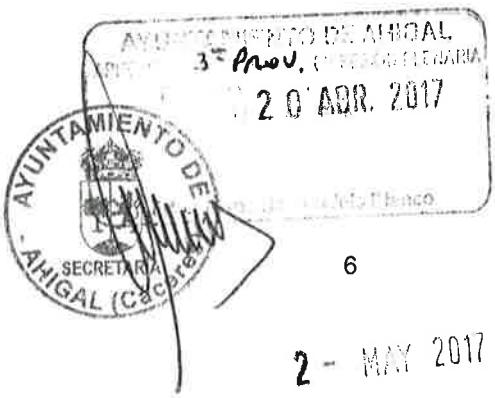
- **Nº de plazas de aparcamiento**: 16 (8 públicas y 8 privadas)
- **Sistema de Ejecución:** Obra Pública Ordinaria.
- **Edificaciones o instalaciones fuera de ordenación:** Según el art. 11.3 de las NNSS se imitarán las actuaciones sobre las mismas según el citado artículo y los propietarios deberán cumplir sus obligaciones y cargas de acuerdo al sistema de compensación adoptado en el desarrollo de la Unidad de Actuación.

### *Unidad de Actuación UE-1b*

Unidad de Actuación en Área residencial TRANSICIÓN conformada en zona anexa al mercado de ganados.

PARÁMETROS

- **Superficie Bruta:** 1.916,38 m2
- **Edificabilidad:** 0,70 m2t/m2s






2 - MAY 2017

- **Número máximo de Viviendas:** No se fija. El 30% se destinará a vivienda de protección pública.

- **Cesiones:**

  Zonas Verdes: 10% del aprovechamiento (134,15 m2)
  Dotaciones Públicas: 10% del aprovechamiento (134,15 m2)
  Red viaria: 498,52 m2
  Al Ayuntamiento: 10% del aprovechamiento (134,15 m2)

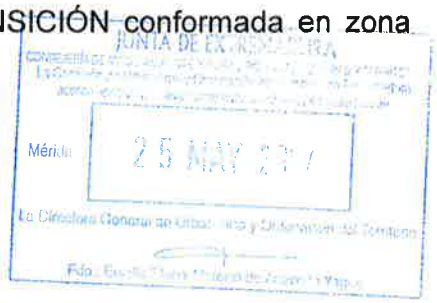
- **Nº de plazas de aparcamiento**: 14 (7 públicas y 7 privadas)

- **Sistema de Ejecución:** Obra Pública Ordinaria.

- **Edificaciones o instalaciones fuera de ordenación:** Según el art. 11.3 de las NNSS se imitarán las actuaciones sobre las mismas según el citado artículo y los propietarios deberán cumplir sus obligaciones y cargas de acuerdo al sistema de compensación adoptado en el desarrollo de la Unidad de Actuación.

***Unidad de Actuación UE-1c***

Unidad de Actuación en Área residencial TRANSICIÓN conformada en zona anexa al mercado de ganados.




PARÁMETROS

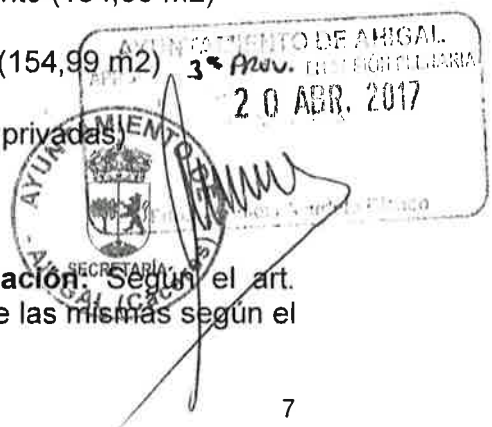
- **Superficie Bruta:** 2.214,15 m2

- **Edificabilidad:** 0,70 m2t/m2s

- **Número máximo de Viviendas:** No se fija. El 30% se destinará a vivienda de protección pública.

- **Cesiones:**

  Zonas Verdes: 10% del aprovechamiento (154,99 m2)
  Dotaciones Públicas: 10% del aprovechamiento (154,99 m2)
  Red viaria: 275,02 m2
  Al Ayuntamiento: 10% del aprovechamiento (154,99 m2)




- **Nº de plazas de aparcamiento**: 16 (8 públicas y 8 privadas)

- **Sistema de Ejecución:** Obra Pública Ordinaria.

- **Edificaciones o instalaciones fuera de ordenación:** Según el art. 11.3 de las NNSS se imitarán las actuaciones sobre las mismas según el



2 - MAY 2017

citado artículo y los propietarios deberán cumplir sus obligaciones y cargas de acuerdo al sistema de compensación adoptado en el desarrollo de la Unidad de Actuación.

***Unidad de Actuación OPO-1***

Apertura de vial de conexión entre la Unidad de Actuación UE-1a - UE-1c y la calle Rodeo.

PARÁMETROS

- **Clase y Categoría del suelo:** Urbano Consolidado (SUC)
- **Superficie Bruta:** 163,87 m2
- **Cesiones:**

  Zonas Verdes: 0,00 m2
  Dotaciones Públicas: 0,00 m2
  Red viaria: 163,87 m2




- **Figuras de Planeamiento y Gestión:** Convenio urbanístico, Proyecto de Reparcelación o Proyecto de Urbanización.
- **Coste estimado de las obras Públicas:** 11.470,90€
- **Repercusión de los costes de las obras:** El coste de las obras públicas se sufragarán por los propietarios mediante pago de las correspondientes cuotas de urbanización, cuya cuantía deberá ser fijada en la reparcelación o convenio urbanístico o, en su defecto, en el Proyecto de Urbanización.

***Unidad de Actuación OPO-2***

Apertura de vial de conexión entre la Unidad de Actuación UE-1b - UE-1c y la calle Chorrito.

PARÁMETROS

- **Clase y Categoría del suelo:** Urbano Consolidado (SUC)
- **Superficie Bruta:** 190,76 m2
- **Cesiones:**

  Zonas Verdes: 0,00 m2
  Dotaciones Públicas: 0,00 m2
  Red viaria: 190,76 m2






2 - MAY 2017

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida 25 MAY 2017

- **Figuras de Planeamiento y Gestión:** Convenio urbanístico, Proyecto de Reparcelación o Proyecto de Urbanización.
- **Coste estimado de las obras Públicas:** 13.353,20€
- **Repercusión de los costes de las obras:** El coste de las obras públicas se sufragarán por los propietarios mediante pago de las correspondientes cuotas de urbanización, cuya cuantía deberá ser fijada en la reparcelación o convenio urbanístico o, en su defecto, en el Proyecto de Urbanización.

***Unidad de Actuación OPO-3***

Apertura de vial de conexión entre la Unidad de Actuación UE-1b y la calle Olivo.

PARÁMETROS

- **Clase y Categoría del suelo:** Urbano Consolidado (SUC)
- **Superficie Bruta:** 269,96 m2
- **Cesiones:**

  Zonas Verdes: 0,00 m2
  Dotaciones Públicas: 0,00 m2
  Red viaria: 269,96 m2

AYUNTAMIENTO DE AHIGAL
APROBADO POR PLENO EN SESIÓN PLENARIA
20 ABR. 2017
AYUNTAMIENTO DE AHIGAL (Cáceres) SECRETARÍA
Mª Mercedes Aguilera Blanco

- **Figuras de Planeamiento y Gestión:** Convenio urbanístico, Proyecto de Reparcelación o Proyecto de Urbanización.
- **Coste estimado de las obras Públicas:** 18.897,20€
- **Repercusión de los costes de las obras:** El coste de las obras públicas se sufragarán por los propietarios mediante pago de las correspondientes cuotas de urbanización, cuya cuantía deberá ser fijada en la reparcelación o convenio urbanístico o, en su defecto, en el Proyecto de Urbanización.

## 1.8. CONCLUSIONES

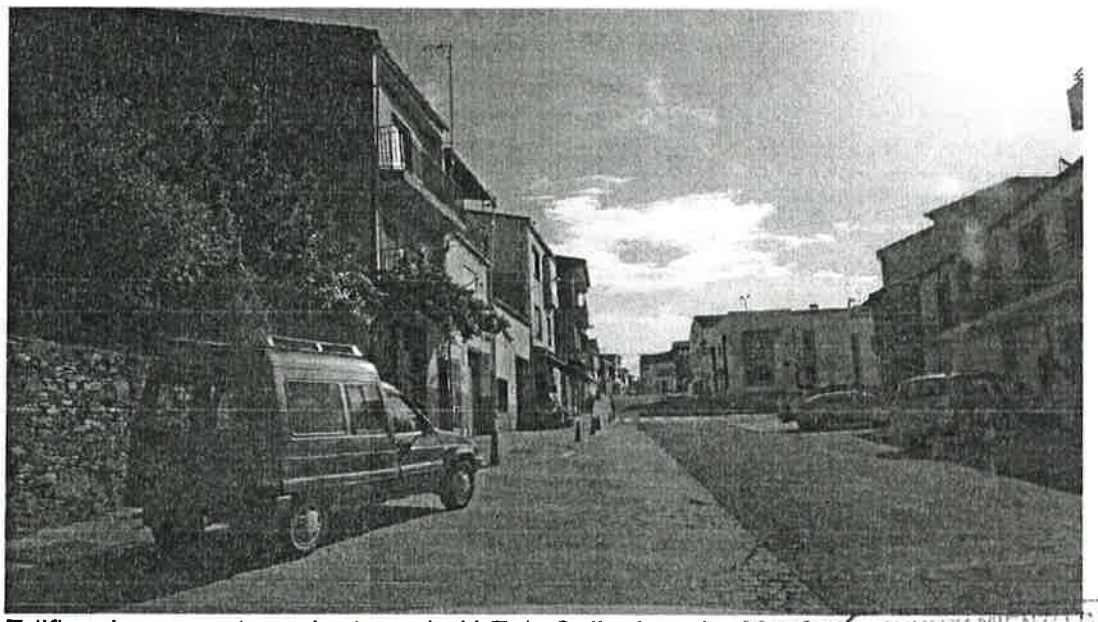
Tras lo expuesto anteriormente, se concluye que con esta Propuesta de Redelimitación de la U.E.1, se garantiza el cumplimiento de los deberes atribuibles a cualquier nueva delimitación de polígonos o unidades de actuación que no estuvieran contenidos en el plan o norma, por lo que se solicita se proceda a su aprobación siguiendo el procedimiento fijado en Art. 38 del Reglamento de Gestión Urbanística y LSOTEX, ley 15/2001.



2 - MAY 2017

## 1.9. REPORTAJE FOTOGRÁFICO DE LA ZONA

A continuación se adjunta reportaje fotográfico de la situación en la que se encuentra actualmente la U.E.1 y en el que se observan las edificaciones existentes.

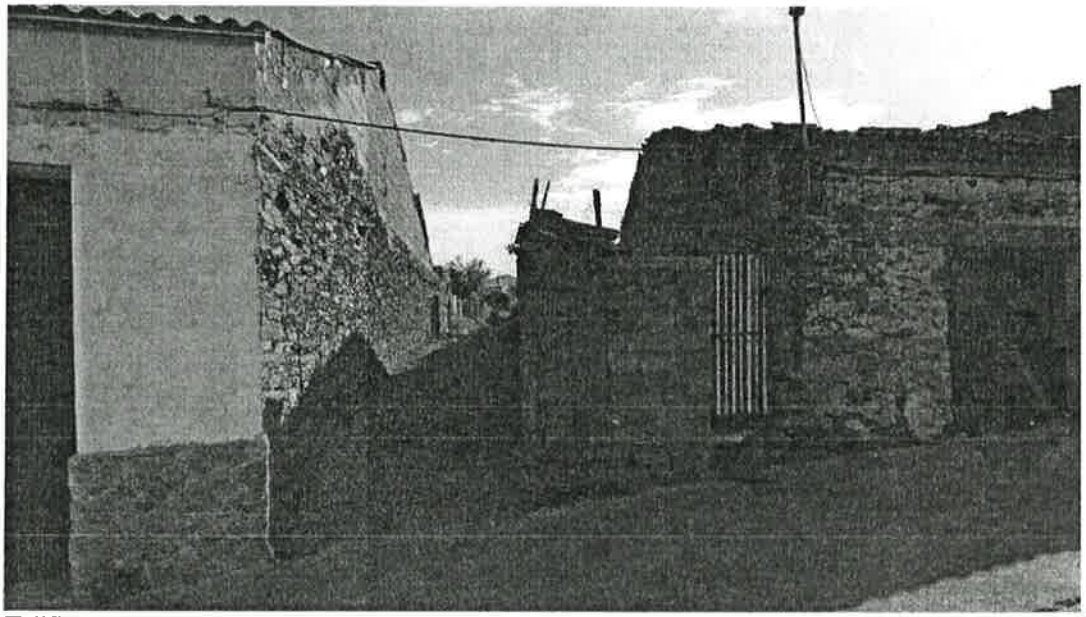


Edificaciones pertenecientes a la U.E.1. Calle Agapito Monforte.



Edificaciones pertenecientes a la U.E.1. Calle Rodeo.

AYUNTAMIENTO DE AHIGAL
3º Prov
20 ABR. 2017
SECRETARÍA
AHIGAL (Cáceres)
Mérida
25 MAY 2017
2 - MAY 2017



Edificaciones pertenecientes a la U.E.1. Calle Rodeo.

AYUNTAMIENTO DE AHIGAL
APROB. 3ª PROV. EN SESIÓN PLENARIA
20 ABR. 2017
AYUNTAMIENTO DE AHIGAL
SECRETARÍA
AHIGAL (Cáceres)



Edificaciones pertenecientes a la U.E.1. Calle Rodeo.

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida
25 MAY 2017

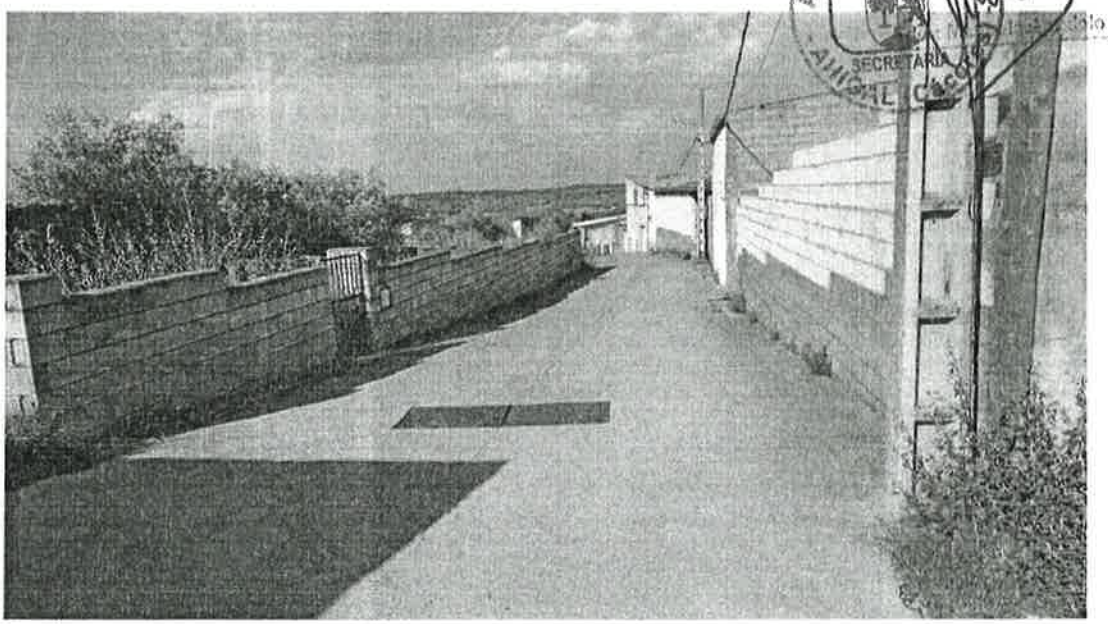


2 - MAY 2017



Edificaciones pertenecientes a la U.E.1. Calle Chorrito.

AYUNTAMIENTO DE AHIGAL
APROBADO EN SESIÓN PLENARIA
3ª Prov.
20 ABR. 2017
SECRETARIA



Viales circundantes. Calle Chorrito.

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida
25 MAY 2017
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

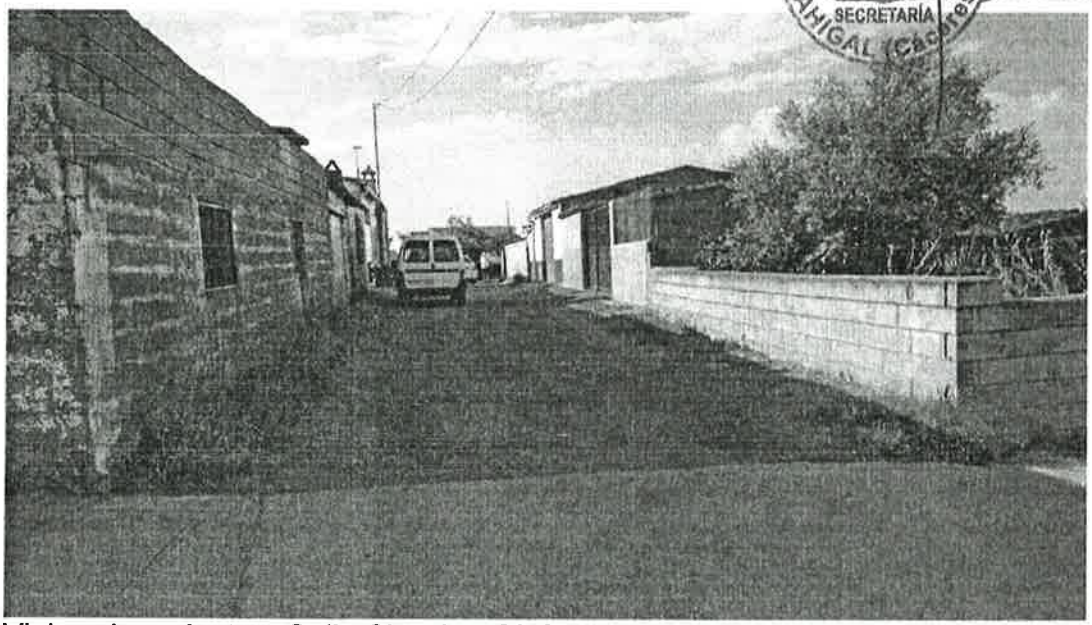


2 - MAY 2017



Viales circundantes. Calle Chorrito.

AYUNTAMIENTO DE AHIGAL
APROBADO EN SESIÓN PLENARIA
3ª Rdo.
20 ABR. 2017
El Secretario
AYUNTAMIENTO SECRETARÍA AHIGAL (Cáceres)

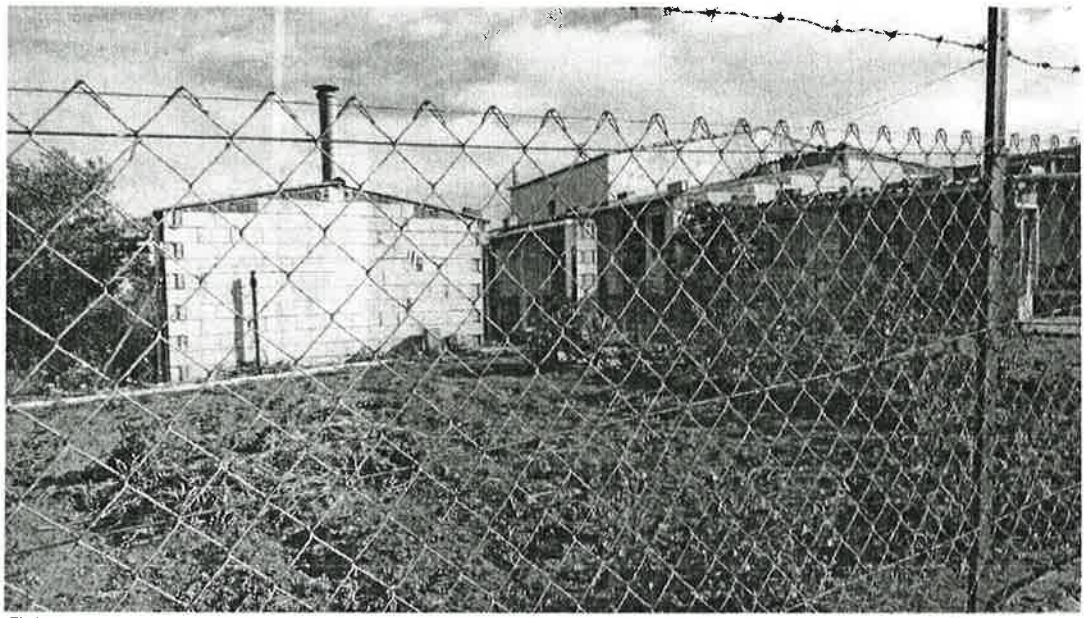


Viales circundantes. Calle Chorrito- OPO-2.

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida
25 MAY 2017

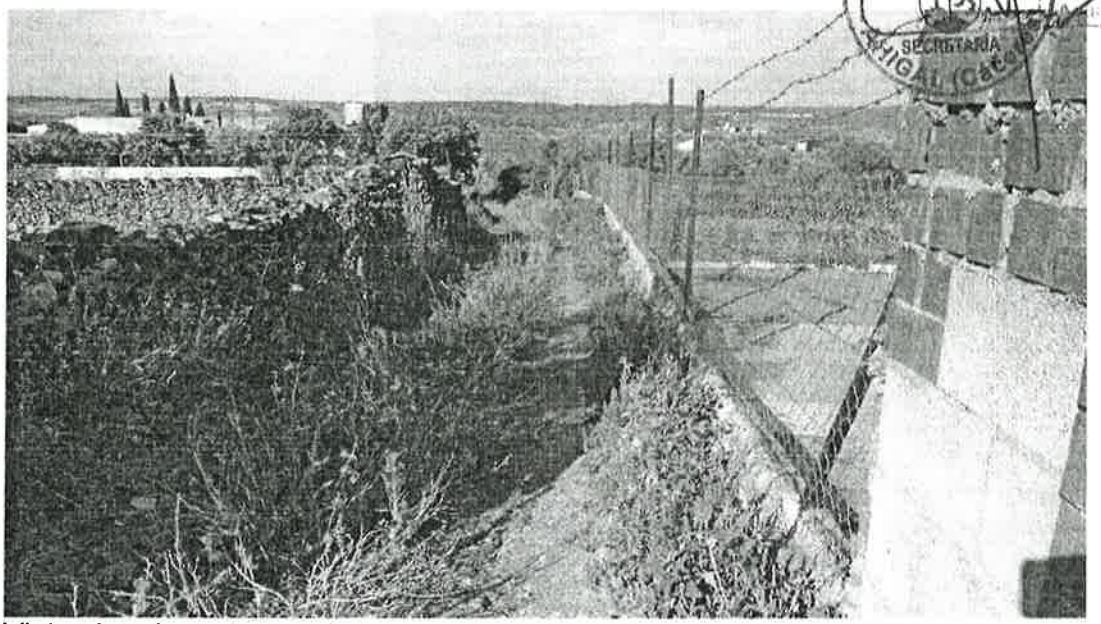


12 - MAY 2017



Edificaciones existentes en el interior de la manzana.

AYUNTAMIENTO DE AHIGAL
APROBADO EN SESIÓN PLENARIA
3ª Prov.
20 ABR. 2017
SECRETARIA
AHIGAL (Cáceres)

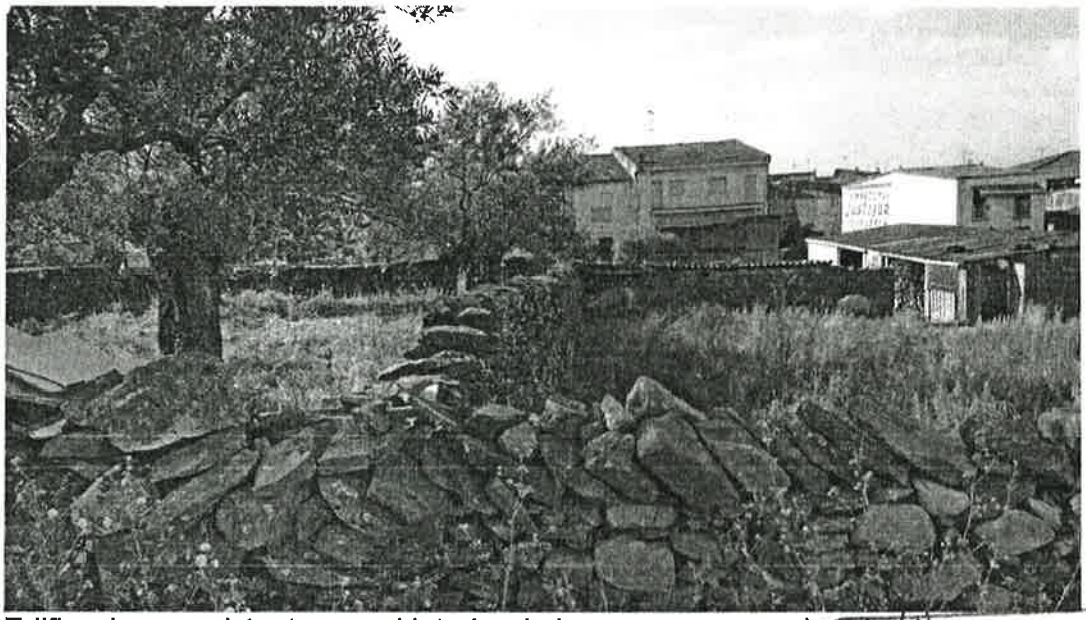


Viales interiores incompletos.

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida
25 MAY 2017
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

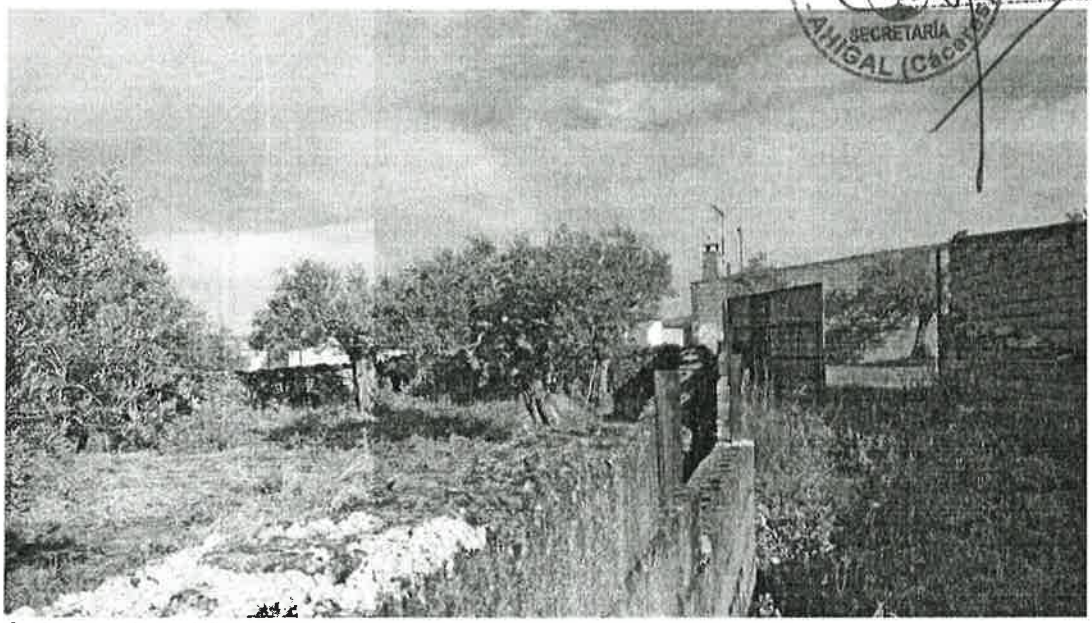


2 - MAY 2017



Edificaciones existentes en el interior de la manzana y en el perímetro.

AYUNTAMIENTO DE AHIGAL
APROBADO 5ª PROV. PLENO
20 ABR. 2017
AYUNTAMIENTO DE AHIGAL
SECRETARÍA
AHIGAL (Cáceres)



Solares sin edificar existentes en el interior de la manzana.

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida
25 MAY 2017

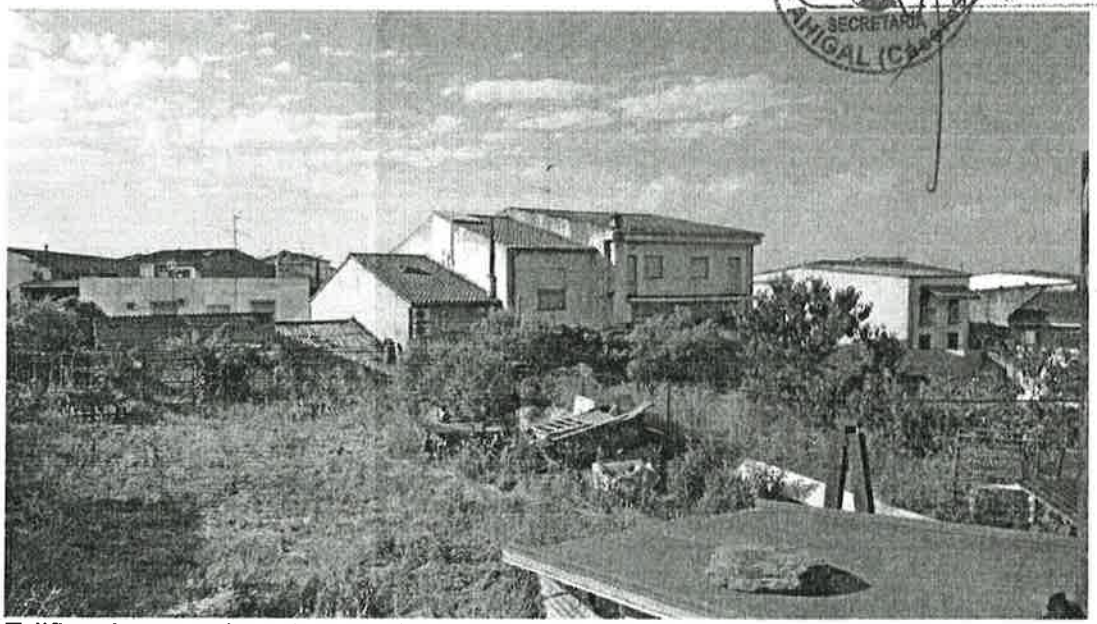


2 - MAY 2017



Edificaciones existentes en el interior de la manzana y en el perímetro.

AYUNTAMIENTO DE AHIGAL
APROBADO 3ª Prov. EN SESIÓN PLENARIA
20 ABR. 2017
El Secretario
Fdo. Manuel Agudelo Blasco
SECRETARÍA
AHIGAL (Cáceres)



Edificaciones existentes en el interior de la manzana y en el perímetro.

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida 25 MAY 2017
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

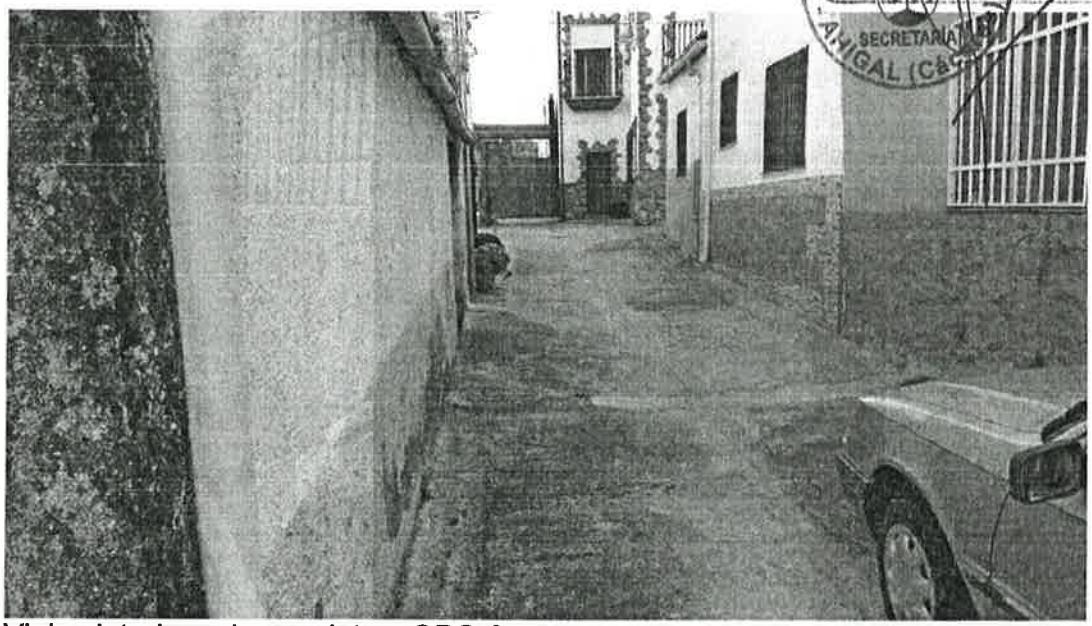


2 - MAY 2017



Viales interiores incompletos. OPO-3.

AHIGAL
APROBADO 3.ª PAU V. EN SESIÓN PLENARIA
DE FECHA 20 ABR. 2017
La Secretaria
María del Aguila Blanco
AYUNTAMIENTO
SECRETARIA
AHIGAL (Cá

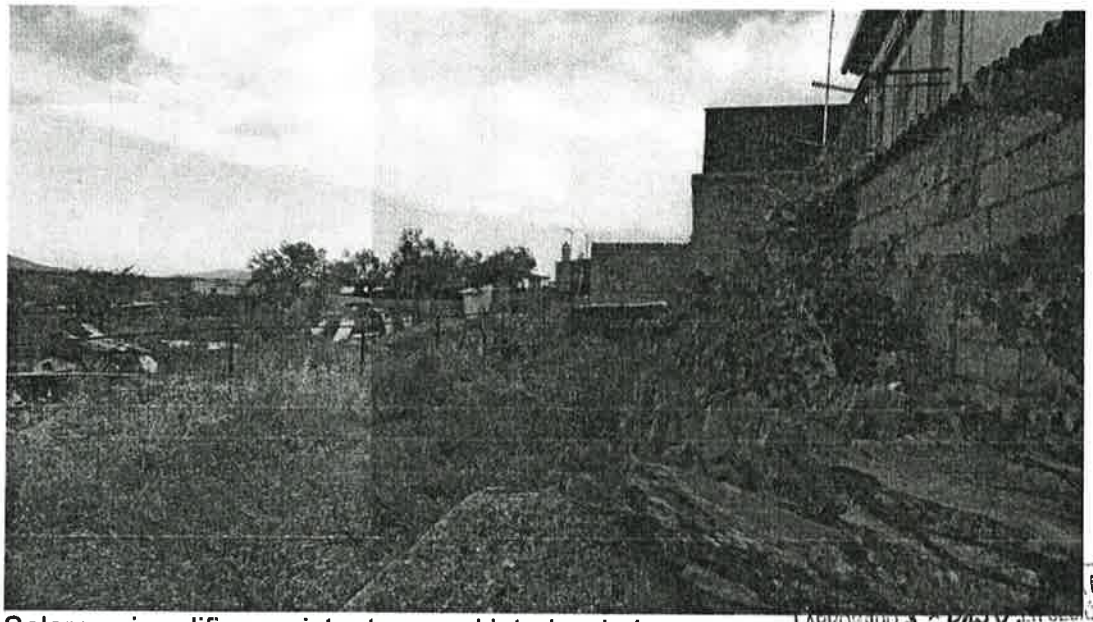


Viales interiores incompletos. OPO-3.

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida
25 MAY 2017
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

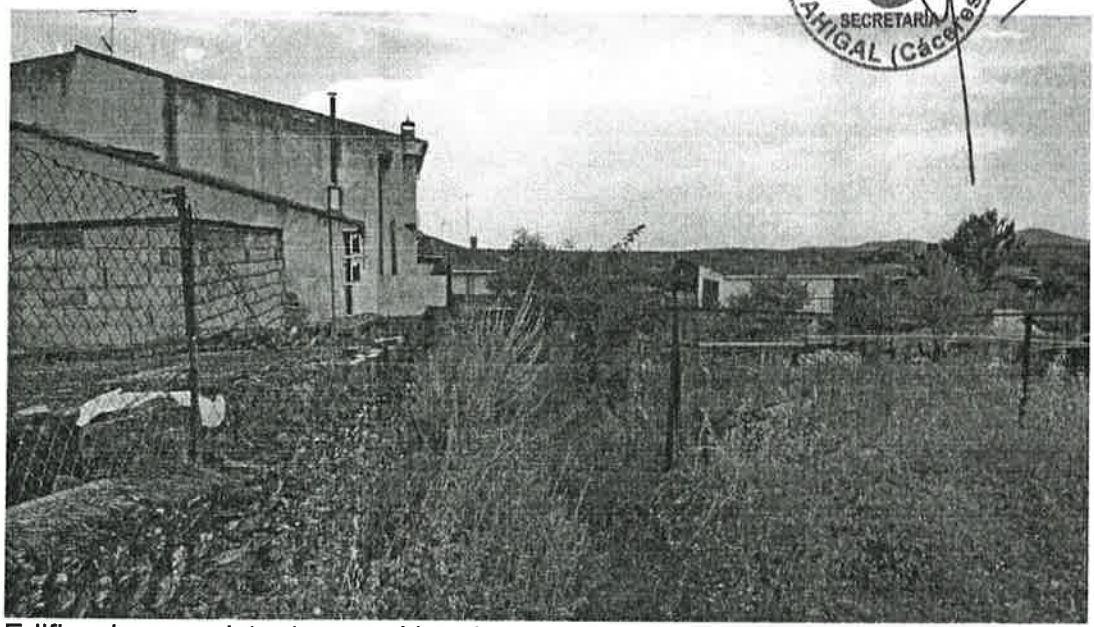


2 - MAY 2017



Solares sin edificar existentes en el interior de la manzana.

AHIGAL
APROBADO ... EN SESIÓN PLENARIA
FECHA 20 ABR. 2017
La Secretaria
Fdo.: Manuela Agudelo Blanco
AYUNTAMIENTO DE AHIGAL (Cáceres)
SECRETARÍA



Edificaciones existentes en el interior de la manzana y en el perímetro.

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida, 25 MAY 2017
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.:



2 - MAY 2017