



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS DE AHIGAL PROPUESTA DE REDELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN U.E.2 DE LAS NN.SS. DE AHIGAL (CACERES).

Promotor: Excelentísimo Ayuntamiento de Ahigal
Arquitecto: Marino Álvarez Rey

- 5 JUL 2018

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

AYUNTAMIENTO DE AHIGAL
APROBADO [illegible] EN SESIÓN PLENARIA
DE FECHA 14 JUN. 2018
La Secretaria
Fdo.: Manuela Agudelo Blanco

Mérida 26 JUL 2018
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

- 5 JUL 2018

PROPUESTA DE REDELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE LAS UNIDAD DE ACTUACIÓN U.E.2 DE LAS NN.SS. DE AHIGAL (CÁCERES).

MEMORIA

AYUNTAMIENTO DE AHIGAL
APROBADO [illegible] EN SESIÓN PLENARIA
DE FECHA 14 JUN. 2018
La Secretaria
Fdo.: Manuela Agudelo Blanco

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.

Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
Acordó aprobar definitivamente el presente instrumento en la sesión de
Mérida 26 JUL. 2019
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena [illegible] Vaquero Vagüe

1.2. MEMORIA EXPLICATIVA

El presente documento de Redelimitación de la U.E.2 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.2 cuya superficie aproximada es de 8.528 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.2 es de **10.443 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.2, 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.2 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.

- 5 JUL 2018

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 (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 la 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:

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

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 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.2, ni al conjunto del casco urbano de la localidad.

Mérida, 28 JUL. 2018
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

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, calle Padre Bayle) mediante OPO-1 y OPO-2, viales existentes tanto en planeamiento como en la realidad.

La OPO-1, está dando servicio a parcelas consideradas como SUC, pese a que no tienen frente a viarios exteriores a la manzana, quedando fuera de la UE-2a, se justifica este hecho en que realmente dicho vial ya existe, tanto en el planeamiento como en la realidad.
La actuación OPO-1 se delimita para completar-acondicionar-mejorar la urbanización de esa parte de vial, y corresponderá sufragar estas obras a las parcelas a las que da servicio. Por eso no se incluyeron en la delimitación de la UE-2a (al igual que la OPO-2). Para el desarrollo de la UE-2a tendrán que contribuir el resto de propietarios de las parcelas ubicadas en el centro de la manzana, que no cuenten con frente a viario y no hayan podido considerarse como SUC.
Las "Actuaciones Aisladas de urbanización por OPO" en SUC, no son "Unidades de actuación por obra pública ordinaria" (en suelo urbano no consolidad

- 5 JUL 2018

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.



1.3. JUSTIFICACIÓN de la SOLUCIÓN ADOPTADA

La Redelimitación propuesta se basa en los siguientes hechos:

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.2.
3. Los numerosos propietarios de la U.E.2 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".



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-2a) 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	100 m2.
* FRENTE MÍNIMO DE PARCELA	6 m.
* FONDO MÍNIMO DE PARCELA	10 m.
* SEPARACIÓN MÍNIMA ENTRE LINDEROS ENFRENTADOS	3 m.

En nuestro caso cumplen las condiciones de parcela teniendo todas ellas un fondo de al menos 12 m. y una superficie superior a 100 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%.

5 JUL 2018

"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.

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

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-2 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 la Unidad UE-2, en cuyas fichas aparecen los respectivos estándares dotacionales con las superficies a ceder. Dado el 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.

Mérida
26 JUL 2018
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

1.7. FICHAS DE GESTIÓN

Unidad de Actuación UE-2a

Unidad de Actuación en Área residencial TRANSICIÓN conformada en zona comprendida entre las calles Mimbreros, calle Padre Bayle y Travesía Mimbreros.

PARÁMETROS

- **Superficie Bruta:** 3.204,55 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 (224,32 m2)
  Dotaciones Públicas: 10% del aprovechamiento (224,32 m2)
  Red viaria: 326,00 m2
  Al Ayuntamiento: 10% del aprovechamiento (224,32 m2)

- **Nº de plazas de aparcamiento**: 22 (11 públicas y 11 privadas)
- **Sistema de Ejecución:** Obra Pública Ordinaria.

- 5 JUL 2018

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

- **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.

OPO-1

Se delimita para completar-acondicionar-mejorar la urbanización de vial existente de conexión entre la Unidad de Actuación UE-2a y la calle Mimbreros.

PARÁMETROS

- **Clase y Categoría del suelo:** Urbano Consolidado (SUC)
- **Superficie Bruta:** 147,17 m2
- **Cesiones:**

  Zonas Verdes: 0,00 m2
  Dotaciones Públicas: 0,00 m2
  Red viaria: 147,17 m2

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida
26 JUL 2018
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Vagüe

- **Figuras de Planeamiento y Gestión:** Convenio urbanístico, Proyecto de Reparcelación o Proyecto de Urbanización.
- **Coste estimado de las obras Públicas:** 10.301,90€
- **Repercusión de los costes de las obras:** Corresponderá sufragar estas obras a las parcelas a las que da servicio. Para el desarrollo de la UE-2a tendrán que contribuir el resto de propietarios de las parcelas ubicadas en el centro de la manzana, que no cuenten con frente a viario y no hayan podido considerarse como SUC.

OPO-2

Se delimita para completar-acondicionar-mejorar la urbanización de vial existente de conexión entre la Unidad de Actuación UE-2a y la calle Padre Bayle.

PARÁMETROS

- **Clase y Categoría del suelo:** Urbano Consolidado (SUC)
- **Superficie Bruta:** 66,31 m2
- **Cesiones:**

- 5 JUL 2018

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

Zonas Verdes: 0,00 m2
Dotaciones Públicas: 0,00 m2
Red viaria: 66,31 m2

- **Figuras de Planeamiento y Gestión:** Convenio urbanístico, Proyecto de Reparcelación o Proyecto de Urbanización.

- **Coste estimado de las obras Públicas:** 4.641,70€

- **Repercusión de los costes de las obras:** Corresponderá sufragar estas obras a las parcelas a las que da servicio. Para el desarrollo de la UE-2a tendrán que contribuir el resto de propietarios de las parcelas ubicadas en el centro de la manzana, que no cuenten con frente a viario y no hayan podido considerarse como SUC.

1.8. CONCLUSIONES

Tras lo expuesto anteriormente, se concluye que con esta Propuesta de Redelimitación de la U.E.2, 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.

Mérida
26 JUL 2018
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

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.2 y en el que se observan las edificaciones existentes.



Edificaciones pertenecientes a la U.E.2. Calle Mimbreros.

- 5 JUL 2018

AYUNTAMIENTO DE AHIGAL
APROBADO EN SESIÓN PLENARIA
DE FECHA 4 JUL
La Secretaria



Edificaciones pertenecientes a la U.E.2. Calle Mimbreros. .

Mérida
26 JUL 2018
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio



Edificaciones pertenecientes a la U.E.2. Calle Mimbreros. .

- 5 JUL 2018

AYUNTAMIENTO DE AHIGAL
APROBADO PROV. EN SESIÓN PLENARIA
DE FECHA 4 JUN. 2018
La Secretaria
Fdo.: Manuela Agudelo Blanco



Edificaciones pertenecientes a la U.E.2. OPO 1.

Mérida
26 JUL 2018
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio



Edificaciones pertenecientes a la U.E.2. Calle Mimbreros. .

- 5 JUL 2018

...IENTO DE AHIGAL
...EN SESIÓN PLENARIA
...JUN. 2018
La Secretaria
Fdo.: Manuela Agudelo Blanco



Edificaciones pertenecientes a la U.E.2. Calle Mimbreros

Mérida
26 JUL 2018
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio



Edificaciones pertenecientes a la U.E.2. Calle Mimbreros

- 5 JUL 2018



Edificaciones pertenecientes a la U.E.2. Travesía Mimbreros



Edificaciones pertenecientes a la U.E.2. Travesía Mimbreros

- 5 JUL 2018

AYUNTAMIENTO DE AHIGAL
APROBADO EN SESIÓN PLENARIA
DE FECHA 4 JUN. 2018
La Secretaria
Fdo.: Manuela Agudelo Blanco



Edificaciones pertenecientes a la U.E.2. Travesía Mimbreros

Mérida
26 JUL 2018
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe



Edificaciones pertenecientes a la U.E.2. Travesía Mimbreros

- 5 JUL 2018

AYUNTAMIENTO DE AHIGAL
APROBADO EN SESIÓN PLENAR
DE FECHA 14 JUN. 20
La Secretaria
Fdo.: Manuela Agudelo Blanco



Edificaciones pertenecientes a la U.E.2. Travesía Mimbreros y Calle Padre Bayle

Mérida
26 JUL 2018
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe



Edificaciones pertenecientes a la U.E.2. Calle Padre Bayle

- 5 JUL 2018

AYUNTAMIENTO DE AHIGAL
APROBADO EN SESIÓN PLENARIA
DE FECHA 4 JUL. 2018
La Secretaria
Fdo.: Manuela Agudelo Blanco



Edificaciones pertenecientes a la U.E.2. Calle Padre Bayle

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar el documento en la sesión de
Mérida 26 SET. 2019
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Arriyada Yagüe



Edificaciones pertenecientes a la U.E.2. Calle Padre Bayle

- 5 JUL 2018

AYUNTAMIENTO DE AHIGAL
APROBADO EN SESIÓN PLENARIA
DE FECHA 30/07/2018
La Secretaria
Fdo.: Manuela Agudelo Blanco



Edificaciones pertenecientes a la U.E.2. Calle Padre Bayle

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida 26 JUL 2018
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

1.10. PLANOS

1.-	Situación según NNSSMM	E-1:1000
2.-	Justificación de edificabilidad	E–1:1000
3.-	Solución adoptada	E–1:1000
4.-	Justificación Normativa en SUC	E–1:1000
5.-	Justificación normativa en UE-2a	E–1:1000
6.-	Justificación art.9 LSOTEX	E–1:1200
7.-	Fotografías I	S/E
8.-	Fotografías II	S/E
9.-	Nuevas alineaciones	E–1:1000

En Plasencia, Mayo de 2018

EL ARQUITECTO
MARINO ÁLVAREZ REY

- 5 JUL 2018