JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
URBANISMO Y TURISMO
Aprobado por resolución de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio de
- 6 AGO. 1996
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Miguel Madera Donoso

MODIFICACION PUNTUAL (AMPLIACION) DE LA DELIMITACION DE SUELO URBANO DE IBAHERNANDO.

MODIFICACION PUNTUAL (AMPLIACION) DE DELIMITACION DE SUELO URBANO EN IBAHERNANDO. CACERES.

ANTECEDENTES.-

Se redacta el presente proyecto de Modificación Puntual (ampliación) de la Delimitación de Suelo Urbano de la localidad de Ibahernando, por encargo de Dª. Elena Cancho Sánchez, con DNI-NIF 51.840.274-E, domiciliada en SUIZA, AT-STEINACHER-STR-33, según contrato suscrito a tal efecto, y que se encuentra visado en la delegación de Cáceres del C.O.A.D.E.

OBJETO DE LA AMPLIACION.-

Tiene por objeto el presente proyecto el de realizar una ampliación de la Delimitación de Suelo Urbano de la Localidad de Ibahernando, afectando a un terreno de propiedad íntegra de la promotora, Dª. Elena Cancho Sánchez.

El diseño de la nueva delimitación se ciñe exclusivamente a los límites de la propiedad de la promotora, para no interferir en ninguna otra propiedad, no siendo necesario, por tanto, el acuerdo de ningún colindante.

Es criterio del Excmo. Ayuntamiento de Ibahernando, el de no impedir el crecimiento urbano en ninguna de sus posibilidades de expansión, por lo que aconseja realizar la presente ampliación, toda vez que el terreno a ampliar se encuentra colindante con la actual Delimitación, estando dotado de todos los servicios urbanísticos.

SITUACION DEL TERRENO.-

La zona a ampliar se encuentra situada en la parte más alta de la localidad, en el barrio denominado "Barrio Rehoyada", teniendo fachada a la calle Rehoyada en una longitud total de 98,77 m., siendo el resto fondo irregular sobre la misma hasta alcanzar una superficie total de 8.668,86 m2., que serán ampliados como suelo urbano en su totalidad, siguiendo un trazado irregular por atenernos a dicha superficie.

Linda con la actual delimitación de suelo urbano, por su izquierda; con la C/. Rehoyada en su fachada, y con suelo rústico por su derecha y fondo.

La otra parte de la C/. Rehoyada se encuentra dentro de los límites del actual suelo urbano, estando edificada en su totalidad, por lo que se cuenta ya con todos los servicios urbanísticos.

CARACTERISTICAS DEL TERRENO.-

El terreno se encuentra a las afueras de la localidad por su zona alta, lindando con el actual límite de suelo urbano, siendo realmente fácil disponer de todos los servicios urbanísticos de abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad y telefonía, ya que todos ellos se encuentran en las inmediaciones del terreno, dado que la otra parte de la calle está edificada en su totalidad.

El terreno presenta una topografía de tipo rocoso, con una zona de ligera pendiente en su fachada a la C/. Rehoyada, ascendiendo considerablemente en su fondo sobre la misma.

La superficie total que pretende ampliarse, toda ella propiedad de Dª. Elena Cancho Sánchez, es de 8.668,86 m2.

ESTADO DE LAS INSTALACIONES (DOTACIONES URBANISTICAS).-

El terreno que pretende ampliarse se encuentra dotado de todos los servicios urbanísticos, ya que se encuentra en el margen izquierdo de una calle (C/. Rehoyada) edificada en toda su longitud en el margen derecho.

No es necesario, por tanto, establecer ninguna actuación en éste sentido.

ESTUDIO DE EDIFICABILIDAD.-

El art. 65 de la actual D.S.U. establece un coeficiente de edificabilidad de 1,50 m2/m2.

ESTUDIO DE CESIONES.-

Tratándose de una actuación de Ampliación de Suelo urbano de gran interés municipal, y estando el terreno dotado de todos los servicios urbanísticos, incluso pavimentación de calle, siguiendo las pautas marcadas por el Excmo Ayuntamiento de la localidad, no se realiza estudio de cesión alguno, por recibirse otras compensaciones ya acordadas con la Promotora.

CONCLUSIONES.-

Tras el análisis de todos los datos tomados, y teniendo en cuenta el uso ya consolidado de sus inmediaciones y la otra fachada de la calle en la que se enclava, resulta totalmente oportuno el realizar la presente Ampliación de Suelo urbano (modificación puntual de la actual Delimitación de Suelo urbano), toda vez que las dotaciones urbanísticas se encuentran ya realizadas en la zona, y que se constata la necesidad de edificación en el terreno a ampliar.

ANEXO.
NORMAS ESPECIFICAS DE LA AMPLIACION DE SUELO URBANO.

NORMAS ESPECIFICAS DE LA AMPLIACION DE SUELO URBANO

SECCION 1.- DISPOSICIONES GENERALES.-

Artículo A,. Generalidades.

En la ampliación referida regirá lo dispuesto en el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, no realizando su transcripción completa por entenderlo innecesario.

Artículo B.- Calificación del suelo.

Siguiendo el criterio de la actual D.S.U., la presente Ampliación de Suelo Urbano tendrá la calificación de "Residencial intensivo", según el art. 55 de la misma.

SECCION 2.- CONDICIONES DE PARCELACION.-

Artículo C.- Parcela mínima.

En todo lo que le sea de aplicación, se estará íntegramente a lo dispuesto en el art. 56 de la D.S.U.

SECCION 3.- CONDICIONES DE VOLUMEN.-

Artículo D.- Situación de las edificaciones.-

Siguiendo los criterios de la actual D.S.U., establecidos en su Art. 58: *"Toda construcción aérea o subterránea, que pudiera realizarse en el Suelo Urbano, cualquiera que sea su calificación, habrá de situarse dentro de las áreas edificables limitadas por las alineaciones oficiales, pudiendo rebasarlas únicamente con los voladizos y salientes permitidos".*

Artículo E.- Tipología de edificación.-

Se establece íntegramente las prescripciones contenidas en el Art. 59 de la actual D.S.U.

Articulo F.- Ocupación.-

La establecida en el Art. 60 de la actual D.S.U.

Artículo G.- Numero de plantas.-

Las establecidas en el Art. 61 de la actual D.S.U.

Artículo H.- Altura de edificación.-

La altura máxima de la edificación permitida en la alineación oficial será de 7,50 m., según el Art. 62 de la actual D.S.U.

Artículo I.- Altura de plantas.-

Siguiendo los criterios del Art. 63 de la actual D.S.U.: *"La altura de cada planta, medida desde cara inferior de su forjado o solera de suelo hasta cara inferior de su forjado o elemento de cubrición de techo, será como máximo la siguiente:"*

- Sótano y semisótano:	*Sin limitación.*
- Planta baja:	*4,25 metros*
- Planta de piso:	*3,25 metros*

Artículo J.- Construcciones por encima de la altura permitida.-

Sólo se permiten las establecidas en el Art. 64 de la actual D.S.U., y con las características allí determinadas.

Artículo K.- Edificabilidad.-

La establecida en el Art. 65 de la actual D.S.U.

Artículo L.- Voladizos.-

Se adoptan íntegramente las limitaciones referidas en el Art. 66 de la actual D.S.U.

SECCION 4.- CONDICIONES DE USO.-

Artículo M.- Zona residencial intensiva.-

Se adoptarán íntegramente las prescripciones al respecto relacionadas en los Art. 55 y 67 de la actual D.S.U.

SECCION 5.- CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS.-

Artículo N.- Disposiciones generales.-

Se adoptarán íntegramente las disposiciones referidas en los artículos 70, 71 y 76 de la actual D.S.U.

Artículo O.- Patios de iluminación y ventilación.-

Se adoptarán íntegramente las disposiciones del art. 73 de la actual D.S.U.

Artículo P.- Escaleras.-

Las escaleras de acceso a plantas altas tendrán una anchura en ningún caso inferior a 1,00 m., siendo la altura máxima de tabica de 19 cm. y mínima de huellas de 27 cm. según se establece en el Art. 74 de la actual D.S.U.

Artículo Q.- Aislamientos.-

En todo edificio destinado a vivienda, por el tipo de construcción adoptado y materiales empleados, se asegurará el aislamiento de la humedad en muros y suelos, así como el aislamiento térmico para protegerlos de las temperaturas extremas, cumpliéndose, en todo caso, las disposiciones oficiales al respecto, así como todo lo dispuesto en el Art. 75 de la actual D.S.U.

SECCION 6.- CONDICIONES ESTETICAS Y DE COMPOSICION.-

Artículo R.- Condiciones de composición y materiales.-

Se adoptarán íntegramente las disposiciones del art. 77 de la actual D.S.U., haciendo extensivo todo lo referente a tratamiento de fachada a las paredes medianeras que pudieran quedar vistas.

Con la presente memoria y la documentación gráfica que se acompaña, se considera suficientemente definida y especificada la modificación puntual (ampliación) de la Delimitación de Suelo Urbano propuesta.

Cáceres, Octubre de 1.995
EL ARQUITECTO

DIEGO ARIZA

Fdo. Diego Ariza Viguera