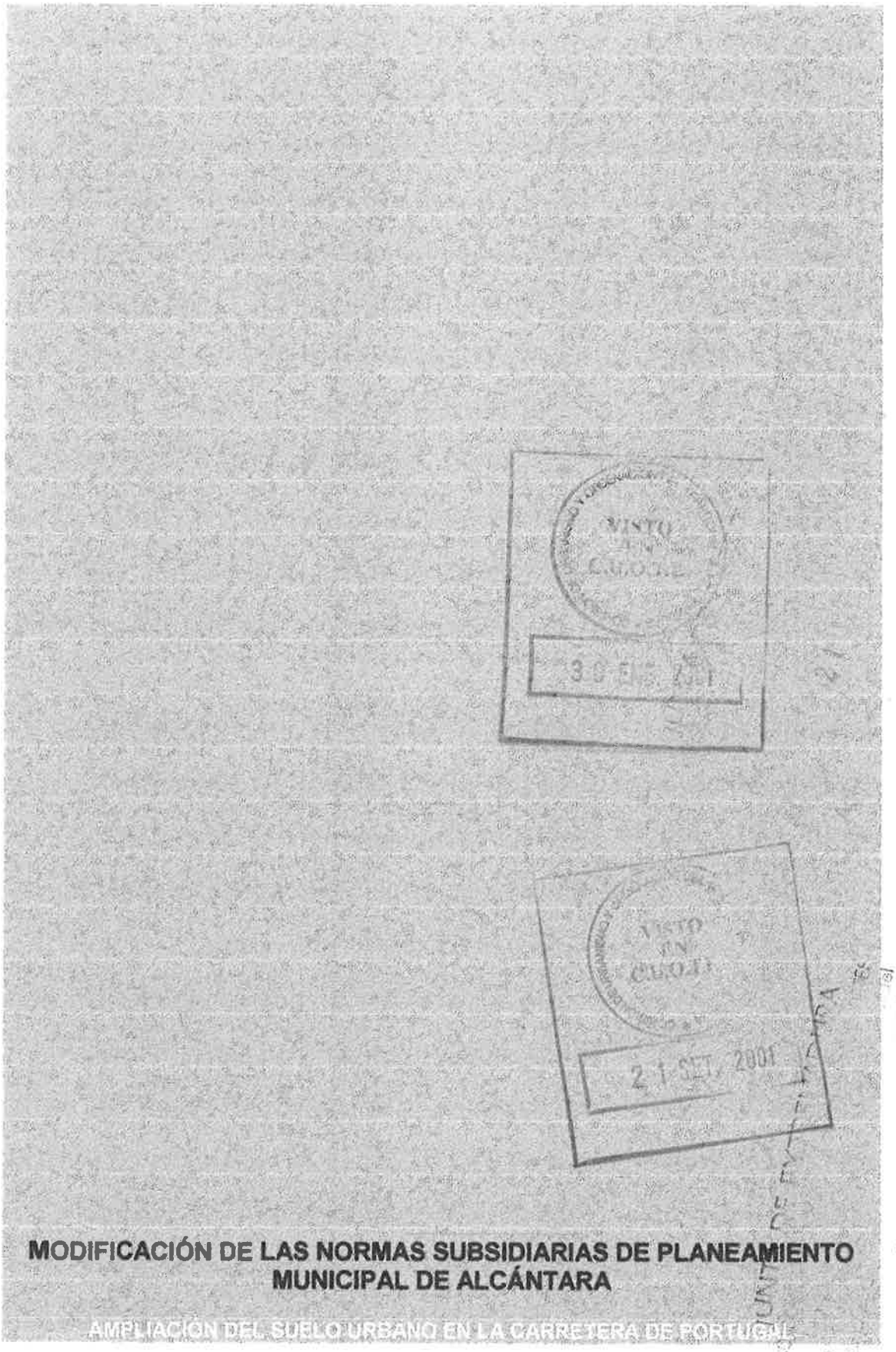


MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE ALCÁNTARA

AMPLIACIÓN DEL SUELO URBANO EN LA CARRETERA DE PORTUGAL

Rocio Clemente Vicario
arquitecto

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE ALCÁNTARA

AMPLIACIÓN DE SUELO URBANO EN LA CARRETERA DE PORTUGAL

DILIGENCIA: La extiendo yo la Secretaria para hacer constar que la documentación y planos que integran la presente Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de la localidad, fueron aprobadas inicialmente con fecha 28 de Julio de 2000 y no habiendose presentado alegaciones a la aprobación inicial quedarán aprobadas provisionalmente con fecha 20 de Septiembre de 2000; consta de 16 hojas incluídos los planos.

Y para que conste firma la presente en

Alcántara a 17 de Octubre de 2000

LA SECRETARIA

AYUNTAMIENTO - ALCANTARA (Cáceres) SECRETARIA

Fdo. Catalina Merchán Martín

VISTO EN COMISIÓN

JUNTA DE EXTREMADURA

21 SET. 2001

El Director General de Urbanismo, Arquitectura y Ordenación del Territorio

Fdo.: Matías Martínez-Pereda Soto

Índice

1. Objeto de la modificación
2. Área de actuación
3. Planeamiento vigente
4. Conveniencia y oportunidad de la modificación

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE ALCÁNTARA

AMPLIACIÓN DEL SUELO URBANO EN LA CARRETERA DE PORTUGAL

1. Antecedentes

Este expediente tiene por objeto la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Alcántara (Cáceres), consistente en la modificación de la clasificación y calificación de una finca de propiedad municipal sita entre la Carretera de Portugal y la Carretera de la Virgen de los Hitos, para edificar una Residencia Geriátrica pública.

Este expediente es encargado por el Ayuntamiento de Alcántara y es redactado por Rocio Clemente Vicario, arquitecto colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura con el nº 313610.

2. Memoria descriptiva

2.1. Localización y características de los terrenos

Los terrenos objeto de la modificación se localizan en el borde este del casco urbano, entre las carreteras de comunicación con Mata de Alcántara y la Virgen de los Hitos o camino al Cementerio. Constituyen una sola propiedad en el paraje denominado *Puente Rojo*, con referencia catastral *Polígono 19, parcela 80* y una superficie de 5.935 m², según cédula catastral que se aporta como testimonio de su titularidad municipal. La finca tiene forma irregular como consecuencia de la escarpada topografía de la misma. Consisten en una propiedad municipal localizada en la zona de mayor cota de un promontorio que limita al norte con pequeñas propiedades y la carretera de Mata de Alcántara, al sur con el Suelo Urbano: una parte de la misma propiedad destinada en la actualidad a centro Subcomarcal de Salud, una parcela de uso industrial y la carretera de la Virgen de los Hitos; al este con camino rural y al oeste con la carretera a Portugal.

Los suelos se caracterizan principalmente por su situación elevada sobre una colina con pendientes descendentes en todas las direcciones. En su límite este con el camino rural se han producido movimientos de tierras variando su orografía natural. La finca sólo tiene acceso desde la carretera de Nª Sra. de los Hitos; los cortes del terreno junto a los viarios originados al ejecutar los mismos dificultan otros accesos. En la actualidad carecen de uso.

Análisis del entorno
Localizados en el límite este del núcleo urbano, el desarrollo urbanístico de los terrenos objeto del presente expediente vienen fuertemente condicionados por los elementos naturales y urbanos que configuran su entorno.

De los elementos naturales cabe destacar su situación sobre una colina, en las cercanías del río Tajo, que le confieren una posición privilegiada con vistas excepcionales hacia el Convento de San Francisco, pero también condicionan en gran medida las actuaciones que se lleven a cabo por el impacto que las mismas pueden originar en el entorno. En esta misma línea debe considerarse la importancia del área calificada como *Suelo No Urbanizable de Especial Protección* junto a la muralla de Alcántara.

De los elementos urbanos es de especial importancia en la configuración de los terrenos, su posición entre tres vías de conexión del núcleo: la carretera de Mata de Alcántara al norte, la carretera de Portugal al oeste y la carretera de la Ermita de Nª Sra. de los Hitos al

sur. Las obras realizadas para la ejecución de estas vías han condicionado el entorno así como los posibles accesos y conexiones de los terrenos.

Por último conviene destacar la adecuación del lugar para la ubicación de equipamientos públicos por la calidad ambiental y visual de su entorno, con la presencia de diversos elementos de gran singularidad como el Convento de San Francisco o la fuente del Pilar, ambos catalogados como Monumentos Singulares.

2.2. Planeamiento vigente

El planeamiento vigente sobre el municipio son las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobadas definitivamente el 31 de enero de 1995, que revisaban las NNSS. de 1984.

La finca está clasificada como Suelo No Urbanizable según se refleja en el Plano Nº DA2c *Determinaciones. Clasificación del suelo. Alineaciones y Rasantes*. Las parcelas colindantes en su lado sur son clasificadas como Suelo Urbano. Estas parcelas están calificadas como Equipamiento e Industrial según el Plano Nº DA3c *Zonas de Ordenanza y Unidades de Gestión.*

Consideraciones:
Con anterioridad a la revisión de las NNSS de 1984, esta finca estaba clasificada como Suelo Urbano para uso dotacional, según se recoge en la Memoria Expositiva de las actuales NNSS. De hecho, la finca objeto del expediente y la parcela donde hoy se localiza el Centro de Salud eran una sola propiedad con una sola edificación (el actual Centro de Salud), hasta el año 1986 en el que el Ayuntamiento realizó la cesión del uso del edificio para Centro Subcomarcal de Salud al Insalud, tal y como se desprende del Acta de 3/1986 del Excmo. Ayuntamiento de Alcántara.

De igual modo, tal y como se recoge en el Plano de Catastro aportado, el acceso a la parcela objeto del expediente, se realiza entre las parcelas calificadas como dotacional e industrial.

3. Conveniencia y oportunidad de la modificación

3.1. Adecuación del procedimiento

El artículo 1.5. de las Normas Urbanísticas recoge que se procederá a Revisión de las Normas Subsidiarias cuando se planteen variaciones sustanciales de la estructura general orgánica del territorio. La modificación contenida en este expediente sólo afecta a una parcela y no supone ninguna variación en las determinaciones de la estructura urbana o del territorio por lo que procede como modificación puntual de las Normas Subsidiarias.

3.2. Conveniencia y oportunidad

Las causas que justifican la conveniencia de esta modificación son las siguientes:

- *La demanda para equipamiento destinado a Residencia Geriátrica.* El Ayuntamiento tiene previsto edificar una Residencia y los suelos calificados como Equipamiento en las Normas Subsidiarias son los existentes y el que se obtenga del desarrollo del Suelo Apto para Urbanizar. Ante la inexistencia de suelo público urbano, se consideran estos terrenos municipales como la alternativa más adecuada su ubicación.
- *La adecuación del lugar.* El lugar de implantación se considera óptimo por sus condiciones ambientales (soleamiento, vistas, inexistencia de ruidos) y por su posición urbana, cercano al centro y en un área de fácil conectividad, con existencia de servicios urbanos, etc.

21 SET. 2001
El Director de Arquitectura y Ordenación del Territorio
Fdo.: Matías Martínez Perera

4.1. Criterios y Objetivos de la modificación.

- Modificación de la clasificación y calificación de los terrenos del Puente Rojo con el objeto de adecuar su uso al de equipamiento y destinarlo a la construcción de una Residencia Geriátrica.

4.2. Cambios de clasificación y calificación urbanística.

Las modificaciones propuestas en este expediente son:

- El suelo clasificado por las NNSS como Suelo No Urbanizable, localizado entre la carretera de Portugal y la de Nª. Sra. de los Hitos, se clasifican como Suelo Urbano. Su acceso se realiza desde el tramo urbano de la carretera de Nª. Sra. de los Hitos que cuenta con todos los servicios urbanísticos.

- Estos suelos se califican con la Ordenanza 0.5. Equipamiento.

4.3. Justificación de la clasificación propuesta.

Las modificaciones propuestas en este expediente, realizadas en base a los criterios anteriormente expuestos, se justifican en la necesidad de dotar al municipio con un equipamiento cuya previsión no se realizó en el Planeamiento vigente. La condición de equipamiento con baja edificabilidad y gran parte de suelo destinado a espacio libre de la parcela hace que este uso no origine un impacto negativo en el entorno en el que ubica.

La ampliación de suelo no afecta a terrenos clasificados como de especial protección.

Cáceres, 10 de junio de 2000

Rocio Clemente Vicario. arquitecto

JUNTA DE EXTREMADURA
21 SET. 2001
El Director General de Urbanismo, Arquitectura y Ordenación del Territorio
Fdo.: Matías Martínez-Pereda Soto