I. MEMORIA DE ORDENACION

1.- EXPOSICION GENERAL DE LA ORDENACION

Se ha procedido a un ponderado estudio de la ordenación anterior, así como el desarrollo y seguimiento de la problemática urbanística existente.

Del resultado del estudio y de la realidad existente se han derivado los diversos aspectos de la ordenación que se exponen en los siguientes apartados.

2.- ESTRUCTURA GENERAL Y SINTESIS DE LA ORDENACION

En principio se ha tenido en cuenta la situación real del planeamiento resultante de la anterior delimitación de Suelo Urbano de Santiago de Alcántara.

3.- GENERALIDADES Y NECESIDAD DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS Y DIAGNÓSTICO

Santiago de Alcántara dispone de proyecto de Delimitación de Suelo Urbano aprobada definitivamente con fecha 09/03/1988 y publicado en el B.O.P. con fecha 27/04/1988; la delimitación de suelo urbano sufrió una modificación con ampliación del límite del suelo urbano con aprobación definitiva con fecha 30/11/1993 y publicado en el D.O.E. el 10/12/1994 y que es el Documento de Planeamiento Urbanístico vigente, en el momento de la redacción de las presentes Normas Subsidiarias.

Es de destacar que la delimitación de suelo urbano por su propio contenido legal, simplifica los ámbitos de ordenación en dos clasificaciones:

1- Suelo Urbano, apto para la edificación
2- Suelo No Urbanizable como exclusión del anterior, constituido por los terrenos del término municipal no incluidos en el perímetro que delimita el suelo urbano.

Este determinismo simplista unido a los problemas de borde y la demanda de crecimiento previsible entre la Plaza Mayor y la zona de "La Acotadina" con un corredor edificable y con la creación de nuevos equipamientos deportivos, estimamos que es una zona clave para la ordenación del crecimiento, junto con la de las zonas periurbanas, al haberse iniciado la colmatación de las

zonas interiores de la población incluido los vacíos urbanos, sirva como ejemplo el Estudio de Detalle de la Plaza de Extremadura.

Es apreciable que no existe cosido en la estructura urbana mediante viarios articuladores y espacio público, ésto hace que la separación con el suelo rústico este encomendada a los bordes y traseras de los espacios edificados del parcelario; entendemos que la ordenación de la villa requiere un mejor tránsito urbano rural mediante vías de borde que eviten en el futuro las áreas degradadas que se producen.

Estas razones, entro otras, justifican el proceder a la redacción de un nuevo documento de planeamiento que posibilite y ordene el crecimiento y remoce y active y corrija la propia situación heredada.

Estas Normas Subsidiarias diseña la viabilidad de las posibles expectativas de futuro mediante zonas de suelo apto para urbanizar residencial.

3.1.- El Suelo No Urbanizable en el P.D.S.U.

Es obvio que la figura para la ordenación de este tipo de suelo no es la del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, por lo que se ha procedido al análisis y recogida de la información necesaria para la ordenación según las características intrínsecas de la estructura del territorio, diferenciando el Suelo No Urbanizable Genérico de aquel otro de Especial Protección, por sus caracteristicas de interés ecológico y paisajístico.

3.2.- El Suelo Urbano en el P.D.S.U.

Ya se expuso anteriormente que la delimitación de suelo urbano anterior genera inconexiones viarias cortadas por una línea artificial de Delimitación.

El trazado viario tradicional, se considera en general, susceptible de mantener, con las menores modificaciones. También señalamos la necesidad de realizar en lo posible, el trazado del sistema viario completo.

En lo concerniente a las ordenanzas de la edificación del P.D.S.U. que puede resumirse en ZONA RESIDENCIAL INTENSIVA y ZONA RESIDENCIAL EXTENSIVA es una zonificación que no responde a nuestro entender, a la estructura edilícia y a la morfologia de la villa, corrigiéndose estos extremos.

Es deseable la redacción de una ordenanza que denominaremos TRADICIONAL y que responde a la conservación del Casco Histórico de Santiago de Alcántara, también consideramos razonable cierta flexibilidad en la definición tipológica y de usos en la nueva ordenación en las nuevas áreas de crecimiento y que resuelva la tipología que se viene produciendo y que es previsible en el futuro denominada EXTENSION MIXTA.

4.- ESTRUCTURA GENERAL

Los objetivos básicos de la ordenación que se presenta responde a la necesidad de un planeamiento flexible que tenga en consideración el lugar, la configuración tipológico-morfológica del casco urbano y un principio de diseño articulador que acompaña al crecimiento del núcleo urbano, se trata de encontrar la "trama" de ciudad que configure la planificación en las áreas de crecimiento que como ya se ha apuntado, es excesivamente direccional en el corredor hasta "La Acoradina" y piscinas municipales, por lo que el crecimiento se ha reequilibrado a partir de un viario articulador que redunde en la conectividad y una disposición de las tramas residenciales, equipamientos y zonas verdes que generen una estructura urbana mucho más rica y compleja que la actual.

Se concibe una vía urbana de borde exterior que garantice la contención urbana hacia la sierra y que toma como referente un camino municipal existente, exterior a la calle Roderas y que constituye una vía urbana alternativa de tránsito desde la entrada a la población a la altura de la piscina municipal, de la carretera de Valencia de Alcántara hasta el borde norte de salida hacia Carbajo y que actualmente atraviesa longitudinalmente el centro urbano por la vía Hernán Cortés; a partir de esta idea generadora como vía urbana de ronda (rememoración de líneas de bordes urbanos, caminos, etc...) diseñan calles concentricas a la anterior que delimitan las manzanas con esta estructura en un terreno apto para la edificación con suaves ondulaciones y sus buenas condiciones de orientación y soleamiento además de contar con una estructura primaria de urbanización que permitirán establecer los servicios urbanísticos exigibles, configurándose el crecimiento oeste; por contra, en la zona norte y este de la población, se produce una intención de "cosido" de manzanas y edificaciones residuales que llegan al punto nodal en forma de glorieta en la carretera de Valencia de Alcántara que conecta con la zona oeste y crecimiento sur.

No se ha previsto la delimitación de zona industrial por la vocación agropecuaria y de servicios de la población, así como porque la Corporación Municipal, exclusivamente pretende posibilitar el asentamiento ganadero (polígono ganadero) para lo cual una vez profundizado en el tema podrá ser delimitado.

5.- CLASIFICACION DEL SUELO

5.1.- Delimitación del Suelo Urbano

La delimitación del suelo urbano se ciñe a los criterios de ordenación anteriormente manifestados y a los deseos de la Corporación Municipal que nos ha marcado las directrices básicas de planeamiento.

La delimitación de suelo urbano supone una superficie total de 383.761 m^2 = 38,376 Ha. teniendo en cuenta que la anterior delmitación de suelo urbano y las modificaciones de la misma suponían 27,95 Ha.

5.2.- Suelo Apto para Urbanizar

Se plantean dos zonas de este tipo de suelo, englobando usos resienciales de vivienda unifamiliar intensiva y extensiva que satisfaga la pretensión de expansión abierta de 2ª residencia, dado que consideramos suficiente la extensión de la ciudad con la reserva residencial en suelo urbano delimitado.

Las características de estas áreas serían:

Suelo Apto para Urbanizar Residencial Intensiva (SAU-1)

- Tamaño: 57.835 m^2 = 5,7835 Ha
- Delimitación:
  - . Norte: prolongación de la c/ Huertas barrera y límite de suelo urbano
  - . Sur: límite de suelo urbano en contacto con prolongación C/ Santo Domingo.
  - . Este: línea de delimitación de suelo urbano
  - . Oeste: Vía borde con la sierra

Suelo Apto para Urbanizar Residencial Extensiva (SAU-2)

- Tamaño: 49.348 m^2 = 4,9348 Ha

- Delimitación:

. Norte: línea de delimitación de suelo urbano
. Sur: viario de acceso a la piscina y zona deportiva desde carretera de Valencia de Alcántara
. Este: carretara de Valencia de Alcántara
. Oeste: línea de delimitación de suelo urbano

5.3.- El Suelo No Urbanizable

Como ya se apuntó al analizar el tratamiento de este tipo de suelo en el planeamiento anterior, se ha procedido en la fase de información a estudiar las características del territorio municipal y sus condicionantes, ordenando, en consecuencia, el Suelo No Urbanizable en las siguientes categorías:

- Suelo No Urbanizable Genérico Llanos
- Suelo No Urbanizable de Protección Riberos
- Suelo No Urbanizable de Protección Dehesa
- Suelo No Urbanizable de Protección Sierras

6.- COMPUTO DE VIVIENDAS

A continuación se relacionan el número de viviendas ponderado en cada área de ordenanza en función de las densidades netas empleadas que son las siguientes en los distintos tipos de ordenanza para cada clase de suelo:

- Tradicional..... 38 viv/Ha
- Extensión Mixta ..... 21 viv/Ha
- Unifamiliar Intensiva .. 17 viv/Ha
- Unifamiliar Extensiva .. 9 viv/Ha
- Nº de viviendas existentes en casco consolidado: 665 viv
- Capacidad actual población: 3 x 665 = 1.995 hb.

JUSTIFICACION DEL DIMENSIONAMIENTO

El análisis demográfico realizado demuestra la imposibilidad de la justificación del nuevo crecimiento residencial apoyado en variables de crecimiento poblacional, pues éstas tienen actualmente índices negativos.

La justificación en el dimensionamiento es el resultado de la conjugación de una serie de factores a tener en cuenta:

1- La "población estacional máxima" demandantes de segunda residencia. Podría llegar a 3.000 personas según las informaciones obtenidas.

2- La posibilidad de un incremento del proceso de retorno.

3- La formación de nuevos núcleos familiares en los próximos años.

4- La voluntad manifestada por la Corporación municipal al Equipo Redactor de la ampliación de Suelo de Uso Residencial para el desarrollo urbano futuro.

Por todo ello se justifica un dimensionamiento futuro con un incremento en la capacidad residencial de 373 viviendas, situándose el techo de viviendas en Suelo Urbano propuesto en las presente documento en : 1038 viviendas.

COMPUTO DE LA CAPACIDAD RESIDENCIAL DE LAS NN.SS.

Suelo Urbano

1.- Area de Ordenanza Tradicional:

- Superficie de zona ..... 184.309 m² = 18,309 ha
- Densidad de zona ..... 38 viv/Ha
- N° total viviendas ..... 668 viv
- N° de viviendas existentes en casco consolidado: 607 viv
- Capacidad residencial en zona: 98 viv

2.- Area de Ordenanza Extensión Mixta:

- Superficie de zona ..... 153.737 m² = 15,3737 ha
- Densidad de zona ..... 21 viv/Ha
- N° total viviendas ..... 323 viv
- N° de viviendas existentes consolidadas: 63 viv
- Capacidad residencial en zona: 260 viv

3.- Area de Ordenanza Unifamiliar Extensiva

- Superficie de zona ..... 16.442 m² = 1,6412 ha
- Densidad de zona ..... 9 viv/Ha
- N° total viviendas ..... 16 viv
- N° de viviendas existentes: 1 viv
- Capacidad residencial en zona: 15 viv

N° DE VIVIENDAS EXISTENTES EN SUELO URBANO ..... 665 viv
INCREMENTO CAPACIDAD RESIDENCIAL EN SUELO URBANO ... 373 viv

- Techo capacidad n° viviendas en las presentes normas en Suelo Urbano: 1.038 viv

- Techo capacidad poblacional en las presentes normas: 1.038 viv x 3 hb/viv = 3.114 hb

COMPUTO DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES:

. Zona verde plaza de la Iglesia ..... 1.829 m²
. Zona verde cuartel ..... 1.268 m²
. Zona verde cementerio ..... 12.944 m²
. Zona verde Extensión Mixta nueva ..... 1.234 m
. Total Zona verde ..... 17.275 m² = 1,7275 Ha

- Superficie total planeada de zonas verdes y espacios libres en Suelo Urbano: 1,7275 Ha

- PROYECCION DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES SEGUN ESTANDAR de 5 m²/hb en sistemas generales:

3.144 hb x 5 m²/hb = 15.570 m² = 1,557 Ha
dándose cumplimiento a lo establecido en el ordenamiento urbanístico legal vigente

Suelo Apto para Urbanizar

SAU-1

- Superficie del sector ..... 57.835 m² = 5,7835 Ha
- Densidad del sector ..... 17 viv/Ha
- N° total de viviendas ..... 99 viv
- Edificabilidad del sector ..... 0,36 m²/m²
- Coeficiente de homogenización 1
- Aprovechamiento tipo ..... 0,36 UA/m²

SAU-2

- Superficie del sector ..... 49.348 m² = 4,9348 Ha
- Tipología residencial ..... Unifamiliar extensiva
- Densidad del sector ..... 9 viv/Ha
- N° total de viviendas ..... 45 viv
- Edificabilidad del sector ..... 0,23 m²/m²
- Coeficiente de homogeneización ... 1
- Aprovecamiento tipo ..... 0,23 UA/m²

7.- AREAS DE ORDENANZA

DELIMITACION AREAS DE ORDENANZA

Las áreas de ordenación que han sido estudiadas en la fase de información de éstas Normas Subsidiarias, se traducen en las siguientes AREAS DE ORDENANZA:

1.- Tradicional
2.- Extensión Mixta
3.- Unifamiliar Intensiva
4.- Unifamiliar Extensiva
5.- Dotaciones y Equipamiento
6.- Parques y Jardines

Tal delimitación figura en el Plano de Ordenación correspondiente y tendrán una extensa regulación en las Normas Urbanísticas de la Edificación donde se distinguirá las condiciones de uso del suelo y de la edificación.

DELIMITACION DE CADA AREA DE ORDENACION

Se exponen a continuación como apuntes de la calificación de cada área homogénea y el avance de Ordenanzas que vendrán contenidas en el documento definitivo para su tramitación.

7.1.- TRADICIONAL

Edificaciones básicamente unifamiliares en manzanas consolidadas del casco histórico. Se pretende preservar las alineaciones y rasantes existentes; la altura de la edificación uniforme hasta un máximo de dos plantas, el volumen, la tipología edificatoria entre medianeras y conformando el frente de calle en manzana cerrada. Corresponde fundamentalmente al ámbito del núcleo histórico.

7.2.- EXTENSION MIXTA

Corresponde a edificaciones unifamiliares y colectivas que conforman, por un lado los bordes urbanos y las manzanas cerradas sin estar totalmente consolidadas y por otro lado, las manzanas de nueva alineación que conforman la extensión urbana en manzana cerrada. La configuración del crecimiento de los nuevos tejidos residenciales deben tener un carácter homogéneo en altura y sin embargo pueden coexistir tipos edificatorios variados que den

respuesta a la diferente demanda residencial que se da en el municipio. Los tipos residenciales que se plantean son: unifamiliar aislada, agrupada, adosada y colectiva, todos ellos en manzana cerrada.

7.3.- UNIFAMILIAR INTENSIVA

Se refiere a la extensión residencial que ocupa una posición territorial intermedia entre la tipología de parcelas extensas y las manzanas cerradas de la extensión más unidas al núcleo tradicional. El tipo edificatorio es el de unifamiliar aislada y/o agrupada y con un carácter especial previa adecuación en Estudio de Detalle, el desarrollo en una parcela determinada de unifamiliares adosadas.

7.4.- UNIFAMILIAR EXTENSIVA

Corresponde a edificaciones unifamiliares en parcela de mayor tamaño que pueda resolver la demanda de segunda residencia pero integrándose en la estructura urbana de la población sin romper el delicado equilibrio del medio natural de la sierra que lo circunda y por las especiales e idóneas condiciones para un tránsito natural desdela carretera hasta la sierra.

7.5.- DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

Son edificios destinados a instituciones varias en edificio exclusivo, con ocupación parcial del solar, así mismo se incluyen los equipamientos deportivos como locales destinados a la práctica de especialidades deportivas que, por lo general, tengan la mayor parte de su superficie cubierta.

7.6.- PARQUES Y JARDINES

Se considera parque toda aquella superficie de uso público permanente destinada al uso ciudadano, en la que predomina el espacio libre sobre lo construido, y cuya superficie sea igual o superior a 1.000 m^2 y sea inscribible un círculo de diámetro mínimo de 30 m. Se considera jardín a aquella superficie de iguales características que los parques, cuya superficie no exceda de 1.000 m^2 o el círculo inscribible sea de diámetro menor que 30 m.

Por último en las definiciones de áreas de ordenanza se ha considerado que no es preciso establecer una delimitación como Area Industrial, puesto que no existe necesidad de su inclusión, sin embargo, el uso industrial tendrá sus definiciones específicas y será permitido y compatible con el uso residencial dominante según sus grupos y categorías que las Normas Urbanísticas establezcan.

AVANCE DE LAS ORDENANZAS REGULADORAS EN CADA AREA DE ORDENANZA

SUELO URBANO

	TRADICIONAL	EXTENSION MIXTA	UNIFAMILIAR EXTENSIVA
ALINEACIONES Y RASANTES	Existentes	s/ plano de alineaciones	libre dentro de parcela
RETRANQUEO	Prohibido	Prohibido *(1)*	
PARCELA MINIMA	Existente ó 100 m^2	150 m^2	500 m^2
FRENTE MINIMO	Existente ó 9 m.	7 m.	20 m
FONDO MAXIMO	Existente ó 15 m.	15 m.	
OCUPACION	Existente ó 80%	Ados/Agrup-80% Aislada-60%	25%
ALTURA DE LA EDIFICACION	2 Plantas 7,5 m.	2 Plantas 7,5 m.	2 Plantas 7,5 m.
EDIFICABILIDAD	resultante param. ant.	1 m^2/m^2	0,50 m^2/m^2
DENSIDAD	38 viv/Ha	71 viv/Ha	9 viv/Ha

(1) Prohibido en colectiva. Permitido en unifamiliar aislada, adosada y agrupada.

	PARQUES Y JARDINES	DOTACIONES Y EQUIPAMIENTO
ALINEACIONES Y RASANTES		Libre dentro de la parcela
RETRANQUEO		4m frente solar 3m en el resto
PARCELA MINIMA		No se fija *(2)*
FRENTE MINIMO		
FONDO MAXIMO		
OCUPACION		50%
ALTURA DE LA EDIFICACION	Libre máximo cumbrera 12 m	Libre
EDIFICABILIDAD	P: 0,2 m^2/m^2 J: 0,4 m^2/m^2	5 m^2/m^2
DENSIDAD		

(2) 1.000 m^2 en deportivo

SUELO URBANIZABLE

	UNIFAMILIAR EXTENSIVA-SAU 2	UNIFAMILIAR INTENSIVA-SAU 1
ALINEACIONES Y RASANTES	Libre dentro de parcela	s/condiciones de retranqueo
RETRANQUEO		3 m. a frente y fondo parc.
PARCELA MINIMA	500 m^2	300 m^2
FRENTE MINIMO	20 m	Ais/agr- 15 m Adosada- 7 m
FONDO MAXIMO		
OCUPACION	27%	Ados/Agr-60% Aislada-50%
ALTURA DE LA EDIFICACION	2 plantas 7,5 m	2 Plantas 7,5 m.
EDIFICABILIDAD	0,50 m^2/m^2	0,66 m^2/m^2
DENSIDAD	9 viv/Ha	17 viv/Ha

	DOTACIONES Y EQUIPAMIENTO	PARQUES Y JARDINES
ALINEACIONES Y RASANTES	Libre dentro de parcela	
RETRANQUEO	4m frente solar 3m el resto	
PARCELA MINIMA	No se fija *(1)*	
FRENTE MINIMO		
FONDO MAXIMO		
OCUPACION	50%	
ALTURA DE LA EDIFICACION	Libre	libre máximo cumbrera 12 m
EDIFICABILIDAD	5 m^3/m^2	P.: 0,2 m^3/m^2 J. 0,4 m^3/m^2
DENSIDAD		

(1) 1.000 m^2 en deportivo

8.- EL SUELO NO URBANIZABLE

8.1.- Suelo No Urbanizable Llanos

Se establece como uso característico de esta categoría de suelo el uso global agrícola y pecuario en cualquiera de sus modalidades.

Se consideran como usos compatibles con el anterior los correspondientes a las edificaciones e instalaciones vinculadas a la ejecución y entretenimiento y servicio complementarios de las redes del servicio público. Igualmente serán consideradas compatibles los que, en aplicación de su legislación específica o porque sean objeto de declaración singular, sean considerados como de utilidad pública o de interés social y se justifique la necesidad objetiva de emplazamiento en el medio rural, así como los destinados a vivienda familiar.

Las edificaciones destinadas a vivienda familiar y aquellas instalaciones que se declaren de interés público y social, cumplirán las siguientes condiciones:

- Superficie mínima terrenos vinculados... 25.000 m^2
- Edificabilidad máxima..... 0,1 m^2/m^2
- Número máximo de plantas..... 2
- Altura máxima de edificación..... 7,5 m
- Retranqueo mínimo a todos los linderos.. 10 m

Un aspecto importante a definir es la prohibición de edificaciones que supusiese el peligro de formación de un núcleo de población.

Con este sentido, y tras estudiar las características concretas del territorio, topográficas, de uso del suelo y parcelas, se han llegado a definir las siguientes condiciones, por encima de las cuales, se considerará formado núcleo de población:

- Existencia de tres o más viviendas que queden inscritas dentro de un círculo de 250 m. de diámetro
- Mínima distancia entre edificaciones, 50 m

Además de las actuaciones descritas anteriormente, se considera que dan lugar a núcleo de población, las siguientes:

- Parcelaciones menores de 2,5 Ha
- Trazados viarios propios de zonas urbanas
- Redes de servicio ajenas al uso agrícola

8.2.-El Suelo No Urbanizable Protegido

Comprende los Suelos No Urbanizables siguientes:

- SNU RIBEROS
- SNU DEHESA
- SNU SIERRAS

Estas demarcaciones, por su especial valor actual o potencialidades futuras relativas a consideraciones ecológicas, paisajísticas y/o productivas, se preservan, en general, de todo proceso de edificación con el objeto de conservar, proteger y mejorar sus condiciones naturales, asímismo se prohibe cualquier transformación de su destino o naturaleza, que lesione el valor específico que se protege o infrinja el concreto régimen limitativo que se pretende.

8.3.- Suelo No Urbanizable Riberos

Se refiere a las áreas grafiadas en planos que se refieren al AREA DE PROTECCION DEL RIO TAJO INTERNACIONAL como un ecosistema íntegro o poco degradado que por sus importantes valores ecológicos les corresponde una Normativa de Protección Total frente a cualquier intervención que pueda alterar su equilibrio.

8.4.-Suelo No Urbanizable Dehesa

Constituido por áreas ocupadas por encinas, matorral y pastizales conformando la unidad productiva y de paisaje denominada "Dehesa".

Se prohibe cualquier uso del suelo que implique una transformación de los usos del suelo descritos; permitiéndose exclusivamente el uso agropecuario y forestal. Asimismo, se prohiben las edificaciones que no estén amparadas y justificadamente vinculadas al uso agropecuario permitido.

8.5.-Suelo No Urbanizable Sierras

Definidos por áreas ocupadas por alcornoques, encinas, olivos, madroños y repoblaciones de pinos y eucaliptos así como monte bajo y matorral de alto valor ecológico-forestal en la sierra.

Se prohibe cualquier uso del suelo que implique una transformación del uso tradicional.

La producción forestal y la tala de árboles, necesitará informes vinculantes de la Consejería de Medio Ambiente y del S.O.F.

Se prohibe cualquier tipo de edificación.

8.6.- El Suelo No Urbanizable Polígono Ganadero

Corresponde a la demanda de usos agropecuarios y ganaderos en el municipio; en terrenos de propiedad municipal a una distancia prudencial de la población. Estarán prohibidos todos los usos que no sean los anteriormente descritos.

- Parcela mínima ..... 3.000 m^2
- Edificabilida máxima ..... 0,1 m^2/m^2
- Altura máxima de cumbrera de nave ... 7,50 m
- Retranqueo mínimo a linderos ..... 10 m

Cáceres, julio de 1996

Los Arquitectos,

Fdo. Guillermo Alcón Olivera Fdo. Javier Ruiz García