

ESTUDIO de DETALLE en SUELO URBANO no CONSOLIDADO con ORDENACIÓN DETALLADA
c/ CUARTEL de la GUARDIA CIVIL, s/n. 10510 SANTIAGO de ALCÁNTARA, CÁCERES

PROMOTOR: d. parque empresarial san blas SL
ARQUITECTO: d. josémanuel honrado jiménez

fecha. mayo 2005

A.-MEMORIA JUSTIFICATIVA de la ORDENACIÓN y de sus DETERMINACIONES

- A.1.- INTRODUCCIÓN y OBJETO
- A.2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA
 - A.2.1.- Características naturales del territorio
 - A.2.2.- Usos, edificaciones e infraestructura existente
 - A.2.3.- Estudio de la estructura de la propiedad
- A.3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS ESTABLECIDAS
- A.4.- OBJETIVOS y CRITERIOS de la ORDENACIÓN
- A.5.- ORDENACIÓN
 - A.5.1.- Objetivos del planeamiento y programa
 - A.5.2.- Zonificación
 - A.5.3.- Red viaria
 - A.5.4.- Características de las Infraestructuras

B.-CUADRO de CARACTERÍSTICAS

- B.1.CARACTERÍSTICAS GENERALES del SECTOR
- B.2.CARACTERÍSTICAS GENERALES de la ORDENACIÓN PROPUESTA
- B.3.CUADRO RESUMEN de las CARACTERÍSTICAS de cada PARCELA
- B.4.JUSTIFICACIÓN de los COEFICIENTES de HOMOGENEIZACIÓN
- B.5.CUADRO RESUMEN en FUNCIÓN de la ESTRUCTURA de la PROPIEDAD

C.-ORDENANZAS REGULADORAS

- C.1.-INTRODUCCIÓN
- C.2.-CRITERIOS GENERALES
- C.3.-REGULACIÓN de USOS
- C.4.-CONDICIONES de EDIFICACIÓN y USO
 - C.4.1.Condiciones generales
 - C.4.2.Condiciones particulares
 - C.4.2.1.-Zonas y dotaciones de la UE.19
 - C.4.2.2.-Ordenanza 1

D.-MEMORIA COMPLEMENTARIA

- D.1.-JUSTIFICACIÓN del CUMPLIMIENTO de NORMATIVAS.
 - D.1.1.Justificación del cumplimiento del reglamento de la Ley de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura Decreto 153/97
- D.2.-NORMATIVAS de PROTECCIÓN

E.-PLANOS

- p01. Situación actual del Planeamiento
- p02. Estructura de la propiedad sobre el estado actual
- p03. OR-1. Estructura de la propiedad sobre la Ordenación
- p04. OR-2. Ordenación detallada
- p05. OR-3. Alineaciones, cotas y rasantes

A.- MEMORIA JUSTIFICATIVA de la ORDENACIÓN y de sus DETERMINACIONES

A.1.- INTRODUCCIÓN y OBJETO

El presente trabajo tiene por objeto la redacción del **ESTUDIO de DETALLE** de las actuales normas subsidiarias del municipio de santiago de alcántara, con el fin de **reajustar las alineaciones y rasantes** con respecto a las existentes en la ordenación detallada del suelo urbano no consolidado para la realización de viviendas libres y/o de protección oficial.

Los datos con referencia a dicho encargo son:

- Situación: cuartel de la guardia civil, s/n
- Localidad: santiago de alcántara (cáceres)
- Autor del encargo: parque empresarial san blas SL
- Arquitecto redactor: josémanuel honrado jiménez. nº 360600 COADE

La redacción del **ESTUDIO de DETALLE** se realiza por iniciativa privada, dicha iniciativa ha partido del único propietario, cuyo porcentaje de participación es del **100,00 %** del sector, lo que supera ampliamente el mínimo exigido para iniciar la tramitación necesaria y llevar a cabo el desarrollo urbanístico. Al existir un único propietario no será necesaria una Junta de Compensación.

Necesidad de la Ordenación.

Las razones que respaldan la ordenación, su justificación urbanística y la conveniencia de la misma son los siguientes:

- Llevar a cabo las determinaciones de las NN.SS de Santiago de Alcántara.
- La conveniencia de incorporar al mercado suelo ordenado y urbanizado para usos adecuados y determinados en las Normas.

A.2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

A.2.1.Características naturales del territorio

Las fincas ubicadas en la zona suroeste de la localidad, está englobado dentro del suelo urbano con ordenación detallada no consolidado, **zona tradicional** establecida en las normas subsidiarias municipales de Santiago de Alcántara, aprobadas definitivamente el 04 de febrero de 2003 y publicadas en el diario oficial de la comunidad de Extremadura el 19 de agosto de 2003.

El terreno se caracteriza por la existencia de varias plataformas con distintas pendientes hacia las calles cuartel de la guardia civil y aurela, no presenta ningún tipo de masa vegetal. El sector tiene frente, a la calle cuartel de la guardia civil con longitud de 82,37 metros y a la calle aurela de 7,90 metros. La superficie del sector es de **6.834,82 m²**, cuya totalidad pertenecen a la zona tradicional según el capítulo V de las normas subsidiarias municipales.

Las parcelas incluidas dentro del estudio de detalle, las características geométricas de las mismas, sus dimensiones, forma, así como los propietarios de las mismas, quedan recogidas en la documentación gráfica correspondiente.

El Sector, es un vacío en el suroeste del núcleo urbano, siendo un espacio muy bien comunicado gracias a la apertura de nuevos viarios. Los terrenos tienen cierta pendiente y se caracterizan por ser una zona bien soleada y con espléndidas vistas del entorno próximo lo que hace un lugar ideal para el desarrollo residencial.

A.2.2.Usos, edificaciones e infraestructura existente

La parcela existente no tiene en la actual uso, simplemente se utiliza para dar de comer al ganado ovino, lo que da al lugar un aspecto de abandono impropio del entorno urbano en el que se ubican.

Se podría decir que la infraestructura existente es nula dentro del la unidad de ejecución, existiendo únicamente infraestructuras en el contorno separador del suelo urbano consolidado del no consolidado.

A.2.3. Estudio de la estructura de la propiedad

La estructura de la propiedad en los terrenos donde se desarrolla el estudio de detalle según la delimitación de las normas subsidiarias de santiago de alcántara y según datos del Registro de la Propiedad, manteniéndose las cuotas de participación para la medición topográfica del sector, siendo ésta de **6.834,82 m²**.

Cuadros resumen de la estructura de la propiedad UE.19

finca nº	m ² superficie	titular	domicilio
1	6206,20	parque empresarial san blas SL	guardia civil, s/n
2	469,00	parque empresarial san blas SL	aurela, 34
3	159,62	parque empresarial san blas SL	aurela, s/n

titular	superficie m ²	%
parque empresarial san blas SL	6834,82	100,00
TOTAL	6.834,82	100,00

Según la Ley de Urbanismo de Extremadura, y en especial del art.126, al sobrepasar los propietarios que suscriben **parque empresarial san blas SL** el 50% del aprovechamiento del sector, estarían en condiciones de desarrollar el sector con un sistema de ejecución directa.

El Estudio de Detalle en las normas subsidiarias municipales está clasificado como **Suelo Urbano No Consolidado con Ordenación Detallada**, manteniéndose las determinaciones establecidas en las NN.SS en cuanto a densidad de población (vvdas/Ha), uso predominante (residencial: unifamiliar y aprovechamiento máximo).

A.3.-CONDICIONES URBANÍSTICAS ESTABLECIDAS

Las características establecidas por las NN.SS de santiago de alcántara y la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del suelo y ordenación territorial de Extremadura, para el sector son los siguientes:

- **Clasificación del suelo:** Suelo Urbano No Consolidado con Ordenación Detallada
- **Nº máximo de vvdas:** 45 viviendas
- **Aprovechamiento medio máximo lucrativo m²/m²:** 1,4169 m²/m².
- **Usos pormenorizados:**
 - Uso predominante: Residencial categorías I y II
 - Usos compatibles:
 - Industria categorías I y II
 - Comercio categoría I
 - Oficinas categorías I y II
 - Equipamientos
 - Transportes y almacenes, categoría I
 - Servicios urbanos, categoría II
 - Espacios libres y zonas verdes
 - Usos prohibidos:
 - Todo aquel incompatible con el uso predominante según NN.SS.

A.4.- OBJETIVOS y CRITERIOS de la ORDENACIÓN

Según la Ley 15/2001 de 14 de diciembre, y en relación con el art.74. "Límites de la potestad del planeamiento. Estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas", el planeamiento tendrá como objetivo la mejora de la calidad de vida y cohesión social de la población, y con tal fin se señalará reservas de suelo para las siguientes dotaciones urbanísticas:

- **Vías públicas:** sistema de espacio destinado a la estancia y desplazamiento de la población, definidos por sus alineaciones y rasantes.
- **Servicios urbanos:** sistema de instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración, suministro de energía eléctrica, recogida de residuos y otros que sean necesarios.
- **Espacios libres públicos:** sistemas de espacios destinados a parques y jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población.
- **Equipamientos:** sistema de construcciones, instalaciones y espacios asociados a la prestación de servicios sanitarios asistenciales, educativos, culturales, deportivos comerciales y otros que sean necesarios.

Fijar el índice de variedad urbana para el desarrollo de Suelo Urbano No Consolidado en un 25% del aprovechamiento lucrativo destinado a viviendas con algún régimen de protección, tipología y ubicación del porcentaje fijado. Clasificando las dotaciones urbanísticas en cuatro grupos Vías Públicas, Servicios Urbanos, Espacios Libres y Equipamientos. Dentro del conjunto de las dotaciones urbanísticas, distinguimos las dotaciones urbanísticas públicas en relación con los art.31 y 74 de la ley 15/2001, al establecer el deber de los propietarios a ceder los terrenos que el Planeamiento reserva a tal fin.

Los **criterios de diseño** que se han tenido en cuenta además de los contemplados en los objetivos y determinaciones de las NN.SS y la Ley, a fin de cumplir estos son:

– **Accesibilidad**

Comunicación del sector con el entorno urbano inmediato, mediante la prolongación de las vías existentes y potenciar así su comunicación más directa con los centros y los equipamientos generales de la ciudad.

– **Proximidad**

Dada la proximidad a los centros de Valencia de Alcántara (plaza de la constitución, paseo de San Francisco y parque de España) y a los equipamientos, el desplazamiento peatonal a estos centros hace que el desarrollo residencial del sector sea atractivo y por estos motivos la plena integración de dicha área residencial en el municipio por esa interrelación.

– **Gestión**

Facilitar al máximo la gestión del sector, dando a los propietarios facilidad de desarrollo del Sistema de Actuación con la propuesta de Ordenación.

– **Economía**

La topografía con ciertas pendientes, pero el criterio de diseño de las vías y posición de la edificación, se han adaptado a la topografía existente, posibilitando el mínimo movimiento de tierras, la facilidad de prolongación y conexión con las vías existentes.

– **Flexibilidad**

Implantación de tipología residencial, adaptada al máximo a la topografía y tipologías fijadas por la Ordenación Detallada, permitiendo en el desarrollo normativo variaciones de la posición con el fin de resolver los aparcamientos de forma común y reducir al máximo el número de accesos a estos.

A.5.- ORDENACIÓN

A.5.1. Objetivos del planeamiento y programa

Se ha considerado objetivo fundamental de la presente Ordenación Detallada, para su calificación Residencial, la creación de una adecuada ordenación conformada por los viales y su adaptación a la topografía y evitar el impacto ambiental, tanto del trazado viario como de la ejecución de edificaciones, dotaciones, usos y edificabilidades adaptadas a las exigencias de la NN.SS municipales, la ley 15/2001 y sus reglamentos. Obteniendo una correcta funcionalidad del sector en sí mismo y formando parte del área de la ciudad en la que está situado, así como la creación de un barrio integrado y coherente con el entorno urbano circundante, que permita una cómoda utilización a sus habitantes.

También constituye un objetivo de la Ordenación Detallada, el sentido de continuidad tanto de los viales como de la volumetría de las edificaciones de zonas colindantes, implantando la tipología de vivienda unifamiliar en línea.

La base del estudio urbanístico está construida por las determinaciones de las NN.SS municipales y la aplicación de la ley 15/2001, sus reglamentos anteriormente mencionados, así como los condicionantes urbanísticos existentes, el objetivo de sacar al mercado una tipología residencial atractiva, desde el punto de vista paisajístico, de vivienda unifamiliar próximo al centro del núcleo urbano y a los equipamientos generales de la ciudad.

A.5.2. Zonificación

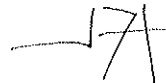
El uso predominante del sector es el **residencial**, en viviendas unifamiliares en Línea. La zonificación está representada en el plano **OR-2**, mediante claros grafismos y especificación de la asignación de los usos respectivos.

tipología	superficie m ²	%
vivienda unifamiliar RE	4.842,08	70,84
viviendas plurifamiliar PF	0,00	0,00
equipamiento público EQ	0,00	0,00
equipamiento privado EC	0,00	0,00
espacio libre público EL	0,00	0,00
aparcamiento, viales públicos	1.992,74	29,16
TOTAL	6.834,82	100,00

A.5.3 Red viaria

La planta de la red viaria esta representada en el plano OR-3, el diseño de las calles fundamentalmente al ser una Ordenación Detallada de un sector pequeño se ha apoyado en la prolongación de las existentes. Anchura suficiente para garantizar la circulación de vehículos y peatones del barrio y dada la topografía marcar un itinerario peatonal desde la calle cuartel de la guardia civil donde existen equipamientos como la escuela municipal y el propio cuartel de la guardia civil uniendo el sector con el centro del núcleo.

josémanuel honrado jiménez
arquitecto



B.-CUADRO de CARACTERÍSTICAS

B.1.-Características generales del sector

CONDICIONES GENERALES

superficie m ²	
total del sector	6.834,82
aprovechamiento	UAp
aprovechamiento tipo lucrativo m ² /m ²	1,4169
superficie edificable en uso predominante	9.684,26
cesión 10%	no procede
neto	no procede
reservas de suelo	m ² s
dotacional público y privado	según NNSS
espacios libres	según NNSS
total reservas mínimas	según NNSS
nº viviendas	
nº de viviendas promoción pública mínimo	4,50
nº de viviendas netas	40,50
aparcamientos	
nº mínimo de plazas públicas	según NNSS
nº mínimo de plazas privadas	según NNSS

B.2.-Características generales de la ordenación propuesta

DISTRIBUCIÓN por USOS GLOBALES de la superficie ordenada

USO	superficie m ²	%
residencial		
no sujeto a protección	3.526,58	51,60
sujeto a protección	1.315,50	19,25
TOTAL	4.842,08	70,85
equipamiento privado	0,00	0,00
equipamiento público	0,00	0,00
TOTAL	0,00	0,00
espacio libre público	0,00	0,00
aparcamiento, viales públicos	1.992,74	29,16
TOTAL SECTOR	6.834,82	100,00

B.3.-Cuadro resumen de las características de cada parcela

Este cuadro muestra la superficie de cada parcela, con el grado de aproximación propio de la escala empleada en la Ordenación Detallada, el número de plantas, el coeficiente de ponderación según los artículos 34 y 35 de la ley 15/2001, el aprovechamiento urbanístico objetivo no ponderado AUO, el aprovechamiento urbanístico objetivo ponderado AUP, el número de viviendas y las parcelas en las que deben construirse viviendas sujetas a algún régimen de protección.

PARCELAS	m ²	nº de	coeficiente	m ²	UAp	nº	
USO	parcela	plantas	ponderación	AUO	AUP	viviendas	VPC
RE-1	1.315,50	2	1,00	2.631,00	2.631,00	11	SI
RE-2	1.624,00	2	1,00	3.248,00	3.248,00	16	INDISTINTO
RE-3	1.110,84	2	1,00	2.221,68	2.221,68	10	INDISTINTO
RE-4	791,74	2	1,00	1.583,48	1.583,48	7	INDISTINTO
TOTAL vvdas	4.842,08			9.684,16	9.684,16	44,00	
EC privado	0,00	0	0,00	0,00	0,00		
EQ público	0,00	0		según NNSS	según NNSS		
TOTAL	0,00			9.684,16	9.684,16	44,00	
EL	0,00						
VIALES	1.992,74						
TOTAL sector	6.834,82			9.684,16	9.684,16	44,00	

APARCAMIENTOS	plazas	plazas minusválidos incluidas en el total art. 18, Decreto 8/03	total
plazas públicas			
suelo público	22	1	23
plazas privadas			
uso residencial total	44		44
EC comercial			
EC público			0
TOTAL	66	1	67

B.4.-Justificación de los coeficientes de homogeneización

En cumplimiento de lo establecido en el art. 36 de la ley 15/2001, los aprovechamientos se han establecido referidos al uso predominante, en este caso el uso RESIDENCIAL en VIVIENDA UNIFAMILIAR PROTEGIDA como uso predominante.

Lo que se pretende cuantificar con los coeficientes de ponderación entre usos es la diferencia de rendimiento del suelo, en términos de valor de repercusión, en función del uso al que se destine. En el mercado inmobiliario de nueva planta el proceso de formación de los precios de venta puede representarse según la fórmula siguiente:

$$Vv = Vs + Cc + Gp + Bp \text{ [1]}$$

Vv es el valor en venta

Vs el valor del suelo en el mercado

Cc el coste de construcción del edificio

Gp los gastos de promoción

Bp los beneficios del promotor.

Los gastos de promoción y los beneficios del promotor pueden considerarse estandarizados en líneas generales como el 15% de la suma del valor del suelo más el coste de construcción en el primer caso, y el 20% del total de la inversión en el segundo, expresándose como sigue:

$$Gp = 0,15 (Vs + Cc)$$

$Bp = 0,20 (Vs + Cc + Gp)$. Sustituyendo los valores de Gp y Bp en la fórmula [1] resulta que el valor en venta puede representarse como sigue:

$$Vv = 1,38 (Vs + Cc) \text{ [2]}$$

La fórmula [2] es casi idéntica a la ecuación clásica de la valoración catastral, esto es, a la fórmula que figura en la norma 16 de las NTV93 que es la siguiente:

$$Vv = 1,40 (Vr + Cc) \text{ FI [3]}$$

Vv es el valor en venta del producto inmobiliario en €/m² construido

Vr es el valor de repercusión del suelo en €/m² construido

Cc es el importe de ejecución por contrata de la construcción en €/m² construido

FI es un factor de localización que evalúa las diferencias de valor de productos inmobiliarios análogos por su ubicación, características constructivas, etc.

En nuestro caso, dado que la valoración se hace para un único sector (y además de pequeño tamaño) el denominado factor de localización (FI en la fórmula [3]) tiene valor unitario. En base a lo dicho, el valor de repercusión (Vr) del suelo sería:

$$Vr = (Vv / 1,40) - Cc \text{ [4]}$$

donde el valor en venta del producto inmobiliario (Vv) y el coste de construcción (Cc) son valores que pueden estimarse de antemano con suficiente aproximación, al menos en lo que se refiere a los distintos tipos de usos residenciales. La fórmula [4] resulta adecuada para la comparación de los rendimientos de los distintos usos residenciales entre sí, puesto que aunque pudiera producirse algún desajuste con respecto a los precios reales de mercado en lo que se refiere a los valores de repercusión considerados en términos absolutos, tales desajustes afectarían a todos por igual, manteniéndose invariables las diferencias relativas (porcentuales) entre unos y otros.

A tal efecto, se consideran los siguientes valores unitarios:

- Uso de vivienda unifamiliar en línea.		
Coste de ejecución material		332,86 €/m ² c
Coste de ejecución por contrata (332,86 €/m ² c x 1,20)		399,43 €/m ² c
Valor en venta		678,09 €/m ² c
- Uso de vivienda unifamiliar sujeta a algún régimen de protección.		
Coste de ejecución material		282,93 €/m ² c
Coste de ejecución por contrata (282,93 €/m ² c x 1,20)		339,51 €/m ² c
Valor máximo de venta del m ² útil de vivienda (año 2005)		662,51 €/m ² u
Coefficiente conversión sup. útil a construida con p.p de zonas comunes	1,20	
Valor máximo de venta del m ² construido (662,51 €/m ² u / 1,20)		552,09 €/m ² c

El cálculo del valor de repercusión del suelo con arreglo a la fórmula [4], y a partir del mismo del coeficiente de ponderación del uso residencial plurifamiliar libre, residencial plurifamiliar protegida y con respecto al uso predominante, se refleja en el siguiente cuadro:

uso	€/m ² c Vv	€/m ² c Vc	€/m ² c Vr [4]	coeficiente ponderación
Vvda unifamiliar libre predominante	588,25	399,43	84,92	1,00
Vvda unifamiliar protegida	552,09	339,51	80,67	0,95 = 1,00

Las conclusiones que cabe obtener de los cálculos realizados son las siguientes:

- Que se ha considerado el uso de vivienda unifamiliar acogida a algún régimen de protección, por considerarse viable la promoción de este tipo de viviendas, debido a la demanda de mercado existente por parte de clientes jóvenes como posibilidad de acceso a su primera vivienda, la cual reclama esta tipología edificatoria en detrimento de la plurifamiliar, debido a que esta tipología es más acorde con el lugar en el que nos encontramos. En todo caso, el valor de repercusión que le corresponde al suelo es sensiblemente inferior que el del uso predominante, pero con una reducida diferencia. En consecuencia, cabe atribuirles un mismo coeficiente de ponderación de valor 1,00.

- Que para el uso de vivienda unifamiliar libre, los precios a los que pueden venderse las viviendas unifamiliares libres en la zona céntrica del núcleo de Santiago de Alcántara son ligeramente superiores a los precios máximos de venta de las viviendas unifamiliares con protección, al igual que los costes de construcción son también algo inferiores. En todo caso, el valor de repercusión que le corresponde al suelo es menor que el del uso predominante, además de tener un porcentaje menor sobre el total del sector, por lo que no se ha penalizado respecto al uso unifamiliar. En consecuencia, cabe atribuirles un coeficiente de ponderación de valor 1,00.

En definitiva, los coeficientes de ponderación de los 3 usos considerados serían los siguientes:

uso	coeficiente de ponderación
Vvda unifamiliar libre predominante	1,00
Vvda unifamiliar libre	1,00

Teniendo en cuenta los coeficientes de ponderación, el AUP del sector que resulta de la ordenación establecida en el estudio de detalle es el que se refleja en el cuadro siguiente:

uso	m ² AUO	coeficiente ponderación	UAp AUP
Vvda. unifamiliar libre	7.053,16	1,00	7.053,16
Vvda unifamiliar protegida	2.631,00	1,00	2.631,00
TOTAL	9.684,16		9.684,16
máximo legal			9.684,26
superficie del sector			6.834,82
aprovechamiento medio lucrativo			1,42

B.5.-Cuadro resumen en función de la estructura de la propiedad

	m ² parcelas topográfico	% cuota de participación	% porcentaje patrimonizable	udes. nº viviendas	m ² parcelas
TITULAR					
parque empresarial san blas SL	6.834,82	100,00	100,00	45,00	4842,08
cesión			0,00	0,00	0,00
TOTAL	6.834,82	100,00	100,00	45,00	4.842,08

josémanuel honrado jiménez
arquitecto

C.-ORDENANZAS REGULADORAS

C.1.-Introducción

La ley 15/2001 en su art.71, 72 y 73, al enumerar las determinaciones propias de la ordenación detallada exigen la asignación pormenorizada de usos y tipologías, su regulación y la determinación de las condiciones, características y parámetros de la urbanización y la edificación.

Análogas determinaciones se exigen en el art.57 del Reglamento de Planeamiento aprobado por RD. 2159/1978, cuyo contenido se especifica en el art.61 del mismo Reglamento. Las Ordenanzas Reguladoras constituyen el documento de la Ordenación Detallada que específicamente responde a las exigencias anteriores.

C.2.-Criterios generales

Las ordenanzas de la ordenación Detallada son de aplicación en el ámbito de este sector. Serán también de aplicación, con carácter subsidiario, las Normas Subsidiarias Municipales de Santiago de Alcántara de modo que, en todos aquellos aspectos no regulados de forma específica por las Ordenanzas estará a lo que resulte de la aplicación de las NN.SS. Todo ello sin perjuicio de la legislación urbanística o sectorial que resulte de aplicación en cada caso.

C.3.-Regulación de usos

Conforme al Reglamento de Planeamiento aprobado por RD. 2159/1978, es propio el establecimiento de usos pormenorizados para el Suelo Urbano y en los instrumentos de ordenación detallada, siendo posible considerarlos como agrupación de un nivel más desagregado de usos a los que denominaremos usos básicos.

Las NN.SS establecen como Uso Predominante el residencial, estableciendo su compatibilidad con usos como el comercial, oficinas, educativo...

C.4.-Condiciones de edificación y uso

C.4.1.-CONDICIONES GENERALES

Las condiciones generales de los usos son aquellas a las que han de sujetarse las diferentes actividades, para poder ser desarrolladas en los emplazamientos en los que sean admisibles en aplicación del Estudio de Detalle.

Todas las actividades a desarrollar en el sector deberán cumplir todas las condiciones generales de uso que establezca la normativa del instrumento de planeamiento municipal vigente en Santiago de Alcántara a la aprobación del Estudio de Detalle, dichas condiciones generales de uso son las establecidas en el Título V, Capítulo I, disposiciones de carácter general, condiciones generales de la edificación de las Normas Urbanísticas de las NN.SS del municipio.

C.4.2.-CONDICIONES PARTICULARES

C.4.2.1.-ZONAS y DOTACIONES de la unidad de actuación

1. En función de la diferente regulación de las condiciones de uso y edificación que se define en el Estudio de Detalle, se distinguen las zonas que se relacionan a continuación, cuyas condiciones particulares de edificación y uso se regulan en una ordenanza específica.

a. zona 1.

- Las condiciones particulares de edificación y uso se regulan en la Ordenanza 1.
- La clave que identifica dicha zona en los planos de ordenación es RE.

C.4.2.2.-ORDENANZA 1

La ordenanza 1 se aplica al ámbito de la zona 1, al que pertenecen los terrenos del Estudio de Detalle que en el plano de ordenación OR-2 figuran identificados con las claves **RE**.

Condiciones de uso

- 1.- Vivienda. Permitida en Categoría I y II.
- 2.- Industria. Permitida la Categoría I y II. Si es en planta sótano, sólo se permite el uso de almacén y aseos, y su acceso será a través del interior del local industrial situado en planta baja.
- 3.- Comercio. Permitido en Categoría I. Se permite en planta sótano o semisótano, sólo cuando a ésta se acceda a través del interior del local comercial situado en planta baja y solamente como almacenes y aseos.
- 4.- Oficinas. Permitidos las Categorías I y II. En sótano, sólo para almacenes.
- 5.- Equipamientos. Permitidos en todas sus formas.
- 6.- Transportes y almacenes. Permitidos en Categoría I. Comercial situado en planta baja y solamente como almacén y aseos.
- 7.- Servicios Urbanos. Permitidos en Categoría II.
- 8.- Espacios Libres y Zonas Verdes. Permitidos en todas sus categorías.

Condiciones de edificación

SECCIÓN I. TRADICIONAL

Definición

Constituye este área de ordenanza las partes del tejido urbano producido con anterioridad a 1950. Abarca el núcleo originario con características tipológicas propias, edificación en baja altura en manzana cerrada producido por agregación de la edificación sobre el parcelario rural subyacente, la edificación estará constituida por los tipos edificatorios de residencial unifamiliar y colectivo en manzana cerrada. Se requieren unas condiciones estéticas de la edificación específicas que definan las características de los materiales, tipo de cubierta, proporción de huecos, composición de fachada, etc.

Alineaciones y rasantes

Según plano de alineaciones OR-3

Parcela mínima

Parcela existente según plano catastral a la fecha de aprobación inicial de estas Normas o de 100 m² en nuevas parcelaciones.

Frente mínimo

En general, según parcelación existente deducida del plano catastral. En caso de nueva parcelación será de 7 m.

Fondo máximo edificable

18 m.

Altura máxima edificable

7,5 m. Con número máximo de plantas igual a 2.

Superficie máxima de ocupación y edificabilidad

100% entre alineaciones, considerando el fondo máximo edificable.

Clave de designación de los terrenos en el plano de ordenación OR-2

m²/m²s
edificabilidad

RE-1	2,00
RE-2	2,00
RE-3	2,00
RE-4	2,00

Vuelos, cuerpos salientes y terrazas

Se permiten los balcones enmarcando el vuelo pudiendo separarse del borde del hueco 40 cm. como máximo. Se permiten las terrazas y miradores. El vuelo máximo permitido es de 40 cm. La altura mínima del vuelo desde la rasante de la calle será de 3 m.

Cuerpos volados

Se prohíben los cuerpos volados cerrados.

Sótanos y semisótano

Se permite la construcción de sótanos siempre comprendidos dentro de la máxima ocupación permitida sobre la parcela. Todo semisótano cuya cara superior se eleva más de 1,00 m con el punto medio del frente de la edificación, se hará computar como superficie a efectos de edificabilidad, excepto la rampa de acceso.

Ordenanzas estéticas y normas de aplicación

a) Cubiertas.- Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas. La pendiente en las inclinadas, no superará el 40% contado a partir de la línea de la cara superior del forjado, la cubrición será con teja. La altura máxima de cumbrera será de tres metros. Se permitirá la cubierta plana y sobre ésta, se permitirán castilletes de escaleras y anexos, con las siguientes limitaciones:

- La edificación máxima será de 15 m².
- Retranqueo a línea de fachada, 3 m.

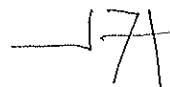
b) Aleros.- El vuelo máximo será de 40 cm.

c) Huecos.- La proporción hueco/macizo será siempre inferior a la unidad. La separación mínima de huecos horizontales será de 0,60 m. No se admite traza de huecos unidos verticalmente rasgando la fachada.

d) Materiales.- En los acabados se utilizarán materiales y tratamientos semejantes a los tradicionales, existentes en el entorno. Se prohíbe expresamente dejar fábricas de ladrillo visto y acabados pulidos o brillantes. Las medianeras tendrán el mismo tratamiento que el resto de la fachada.

e) Patios.- Se prohíben patios abiertos a fachada.

josémanuel honrado jiménez
arquitecto



D.-MEMORIA COMPLEMENTARIA

D.1.-Justificación del cumplimiento de normativas

D.1.1.JUSTIFICACIÓN del CUMPLIMIENTO del REGLAMENTO de la LEY de PROMOCIÓN de la ACCESIBILIDAD en EXTREMADURA DECRETO 153/97.

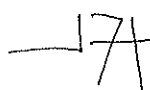
Se tratan en este apartado los artículos de aplicación de la normativa de accesibilidad en el ámbito de la urbanización, desde los artículos 5 al 21.

Artículo 5.-Espacios urbanos de uso público de nueva creación	cumple
Artículo 6.-Espacios urbanos de uso público existentes	no procede
Artículo 7.-Criterio de accesibilidad en las vías y espacios públicos	cumple
Artículo 8.-Entornos monumentales y conjuntos histórico-artísticos	no procede
Artículo 9.-Entornos no urbanos	cumple
Artículo 10.-Itinerarios peatonales	cumple
Artículo 11.-Pavimentos	no procede
Artículo 12.-Vados	cumple
Artículo 13.-Pasos de peatones	cumple
Artículo 14.-Escaleras	no procede
Artículo 15.-Rampas	no procede
Artículo 16.-Ascensores y tapices rodantes	no procede
Artículo 17.-Parques, jardines y otros espacios públicos	cumple
Artículo 18.-Aparcamientos. 2% > 1 plaza	cumple
Artículo 19.-Señales verticales	no procede
Artículo 20.-Elementos urbanos varios	no procede
Artículo 21.-Protección y señalización de las obras en vías públicas	no procede

D.2.-Normativas de protección

Por tratarse de la redacción de un ESTUDIO de DETALLE , situada en suelo urbano no consolidado con ordenación detallada y no viéndose afectado por ningún tipo de protección, no será de aplicación ninguna normativa.

josémanuel honrado jiménez
arquitecto



E.-PLANOS

estudio de arquitectura, c/ hernán cortes 7, 2º izq, 10500 valencia de alcónlara, cáceres, ARQUITECTO
927582275, 609667232, j_m_h_j@arquinox.es