JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de

Mérida 26 JUN 2014

El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA ZONA IX RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA INTENSIVA DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE VALENCIA DE ALCÁNTARA (CÁCERES)

PROMOTOR: D. Francisco José Sánchez Piris.
ARQUITECTO: D. Juan Pedro Hilanderas Mohedano
FECHA: Julio 2014.

Juan Pedro Hilanderas Mohedano. C/ Duquesa de la Victoria Nº7. Valencia de Alcántara (Cáceres)
Telf: 927 58 09 17 / 658 20 86 34 e-mail: estudiohilanderas@yahoo.es

12 SEP 2014

ÍNDICE

1.MEMORIA GENERAL

1.1. Memoria Informativa.

1.1.1. Objeto del encargo.

1.1.2. Descripción del estado actual y estructura de la propiedad.

1.1.3. Circunstancias legales y urbanísticas de aplicación.

1.2. Memoria Justificativa.

1.2.1. Descripción de la modificación puntual de norma.

1.2.2. Justificación de la modificación puntual de la ordenanza en la Zona Residencial R.

1.3.3. Justificación gráfica. (Fotografías de la zona)

2.PLANOS

1. Situación y antecedentes.

2. Estado actual y propuesta.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de

Mérida 26 JUN 2014

El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

Juan Pedro Hilanderas Mohedano. C/ Duquesa de la Victoria Nº7. Valencia de Alcántara (Cáceres)
Telf: 927 58 09 17 / 658 20 86 34 e-mail: estudiohilanderas@yahoo.es

12 SEP 2014

1. MEMORIA GENERAL.

1.1. MEMORIA INFORMATIVA.

1.1.1. Objeto del encargo.

El presente trabajo tiene por objeto, la redacción de una MODIFICACIÓN PUNTUAL de las NNSSMM de Valencia de Alcántara, con la finalidad de adaptar las normas a la realidad física existente en las manzanas formadas por las calles Juan Carlos I, Infanta Elena, Infanta Cristina, Príncipe de Asturias y Reina Sofía.

- Situación: Zona IX.
- Localidad: Valencia de Alcántara (Cáceres).
- Autores del encargo: D. Francisco José Sanchez Píris.
- Arquitecto redactor: D. Juan Pedro Hilanderas Mohedano. Nº 60745 COADE.

1.1.2. Descripción del estado actual.

Como puede observarse en la documentación fotográfica adjunta, el ámbito de esta modificación, se caracteriza por tratarse de una zona residencial, donde la implantación de las construcciones, no se ajusta a lo establecido en las actuales NNSSMM para la zona que le es de aplicación, que es la Zona IX, caracterizada por tratarse de construcciones que deben retranquearse en todos sus linderos un mínimo de 3 metros.

1.1.3. Circunstancias legales y urbanísticas de aplicación.

La redacción de la modificación puntual en ZONA IX tiene como base legal y técnica las siguientes disposiciones:

- RESOLUCION de 31 de julio de 1998, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Valencia de Alcántara.
- Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del suelo y ordenación territorial de Extremadura.
- Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura (Publicado en el D.O.E el 30 de enero de 2007).

1.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

1.2.1. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NORMA.

La presente modificación, pretende la creación de una nueva zona urbanística, dentro de la Zona IX, denominada IXa, en la que se propone la modificación de las condiciones de implantación.
Las condiciones para la zona IX, son las siguientes:

La edificación se retranqueará de todas sus lindes un mínimo de 3 m.

Y se propone la siguiente redacción:

En la Zona IX, La edificación se retranqueará de todas sus lindes un mínimo de 3 m.
En la Zona IXa, la edificación se retranqueará un mínimo de 3 m en fondo y medianeras, siendo libre la implantación respecto al frente.

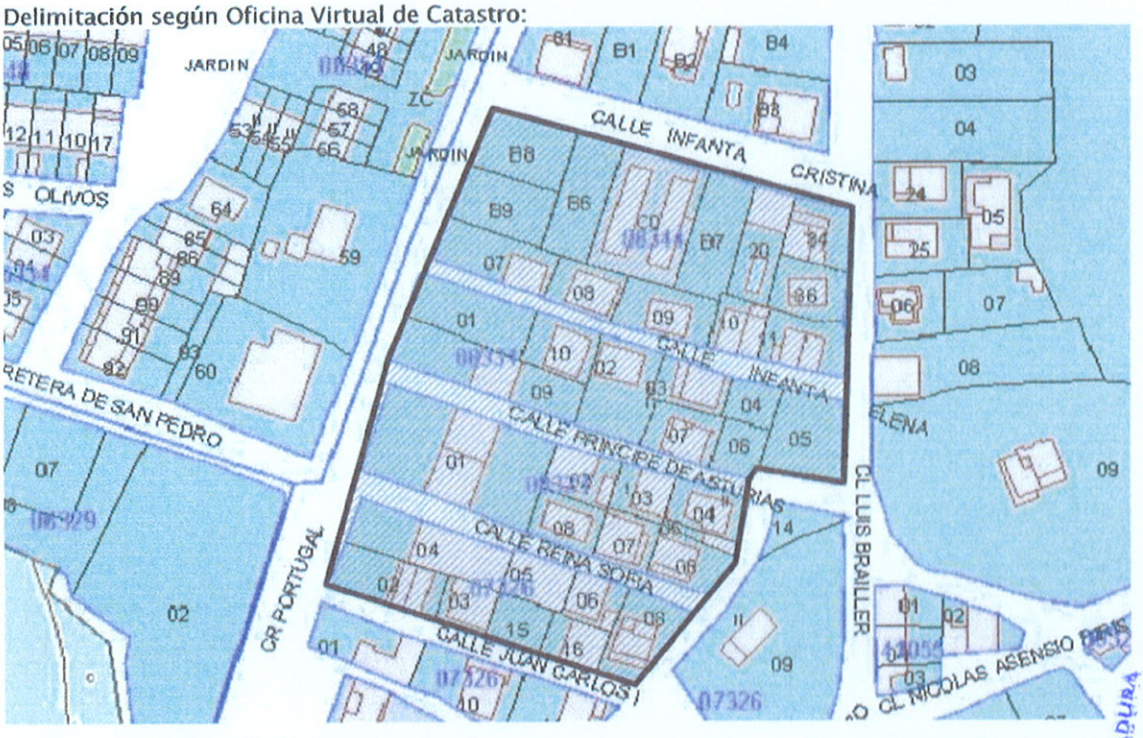
Se pretende, con esta nueva redacción, facilitar la implantación de construcciones, **sin aumentar el aprovechamiento urbanístico de la ordenanza de aplicación, que se mantiene en el 40 %.**

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 JUN 2014
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Manuel [illegible]

12 SEP 2014

Emplazamiento:

Delimitación según Oficina Virtual de Catastro:



Delimitación según ortofoto SIGPAC:



JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 JUN 2014
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

12 SEP 2014

1.2.2 JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA ORDENANZA EN LA ZONA IV.

En las Normas Subsidiarias del municipio, el Capítulo X, en el cual se regulan las condiciones particulares de la zona IX, se modifican los artículos 134 y 135, siendo su descripción la que se reproducen a continuación:

CAPITULO X

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA IX - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA INTENSIVA

VIGENTE

Se sustituye:

Artículo 133.-Definición y delimitación.

Corresponde a la expansión del núcleo urbano hacia el sur, con tipología de vivienda aislada. Su situación y delimitación figura en el Plano n.º 5 de Ordenación.

NUEVO

Por:

Artículo 133.-Definición y delimitación.

Corresponde a la expansión del núcleo urbano hacia el sur, con tipología de vivienda aislada. Su situación y delimitación figura en el Plano n.º 5 de Ordenación, delimitándose la Zona IX(a) a las manzanas de las calles Infanta Cristina, Infanta Elena, Rey Juan Carlos, Príncipe de Asturias y Reina Sofía.

→ p.128 (NNSS)

VIGENTE

Se sustituye:

Artículo 135.-Condiciones de edificación.

I.-Parcelación:

- Parcela existente: Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente.

- Parcela mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

Fachada: 12 m

Fondo: 15 m

Superficie: 200 m2

Para promociones unitarias con tipología Unifamiliar en Hilera (mínimo 10 viviendas), las dimensiones serán las siguientes:

Fachada: 6 m

Fondo: 12 m

Superficie: 100 m2

- Parcela máxima: No se limita.

II.-Tipología edificatoria:

Edificación aislada.

Se exceptúan de esta condición los grupos de, como mínimo, 10 viviendas, que se podrán construir según la tipología de edificación en hilera.

III.-Implantación:

- Ocupación:

a) La edificación podrá ocupar como máximo el 40% de la superficie edificable de la parcela (Art. 63).

b) Para promociones unitarias con tipología Unifamiliar en Hilera, que conformen un conjunto de, como mínimo, 10 viviendas, la ocupación máxima será el 70% de la superficie edificable de la parcela.

c) En parcelas edificables con superficie inferior a 200 m2, la edificación podrá ocupar el 50% de la superficie de la parcela.

- Profundidad edificable: Se podrá edificar hasta la profundidad siguiente:

** Vivienda unifamiliar: Todo el fondo de parcela.*

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 JUN 2014
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

12 SEP 2014

** Equipamiento Comunitario: Todo el fondo de parcela.*
- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:
La edificación se retranqueará de todas sus lindes un mínimo de 3 m.
IV.-Volumen:
- Altura máxima: La altura máxima será de dos plantas y 7,20 metros, medida a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de cubierta.
- Edificabilidad máxima sobre parcela:
** Vivienda Unifamiliar y Equipamiento Comunitario: la edificabilidad máxima sobre parcela será de 0,80 m2/m2.*
** En promociones unitarias con tipología unifamiliar en hilera (mínimo 10 viviendas), la edificabilidad máxima será de 1,40 m2/m2.*
** En las parcelas edificables con superficie inferior a 300 m2, la edificabilidad máxima será 1 m2/m2.*
- Edificabilidad máxima sobre Unidad de Ejecución:
En caso de tratarse de una Unidad de Ejecución de nueva creación, no prevista, las edificabilidades máximas de la Unidad serán las que figuran a continuación, expresadas en m2 de techo por m2 de superficie de la Unidad.
Edificabilidad lucrativa: 0,50 m2/m2.
Edificabilidad de los equipamientos: 0,05 m2/m2.
Edificabilidad global: 0,55 m2/m2.
En promociones unitarias con tipología unifamiliar en hilera que conformen conjuntos de, como mínimo, 10 viviendas, las edificabilidades máximas de la Unidad serán las siguientes:
Edificabilidad lucrativa: 0,85 m2/m2.
Edificabilidad de los equipamientos: 0,10 m2/m2.
Edificabilidad global: 0,95 m2/m2.
V.-Condiciones Específicas:
En todo caso, las parcelaciones de terrenos que impliquen apertura de nuevos viarios públicos no previstos y/o aumento de la ocupación del suelo, sin aumento del volumen edificable, serán objeto de la delimitación de una Unidad de Ejecución y la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, según se determina en los Artículos
26 y 31 de estas Normas Urbanísticas.

NUEVO →

Por:
Artículo 135.-Condiciones de edificación.
I.-Parcelación:
- Parcela existente: Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente.
- Parcela mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:
Fachada: 12 m
Fondo: 15 m
Superficie: 200 m2
Para promociones unitarias con tipología Unifamiliar en Hilera (mínimo 10 viviendas), las dimensiones serán las siguientes:
Fachada: 6 m
Fondo: 12 m
Superficie: 100 m2
- Parcela máxima: No se limita.
II.-Tipología edificatoria:
Edificación aislada.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TU...
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 JUN 2014
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

12 SEP 2014

Se exceptúan de esta condición los grupos de, como mínimo, 10 viviendas, que se podrán construir según la tipología de edificación en hilera.

III.-Implantación:

- Ocupación:

a) La edificación podrá ocupar como máximo el 40% de la superficie edificable de la parcela (Art. 63).

b) Para promociones unitarias con tipología Unifamiliar en Hilera, que conformen un conjunto de, como mínimo, 10 viviendas, la ocupación máxima será el 70% de la superficie edificable de la parcela.

c) En parcelas edificables con superficie inferior a 200 m2, la edificación podrá ocupar el 50% de la superficie de la parcela.

- Profundidad edificable: Se podrá edificar hasta la profundidad siguiente:

* Vivienda unifamiliar: Todo el fondo de parcela.

* Equipamiento Comunitario: Todo el fondo de parcela.

- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

La edificación se retranqueará de todas sus lindes un mínimo de 3 m., **excepto en su frente, en el que el retranqueo será libre, para la zona IXa.**

IV.-Volumen:

- Altura máxima: La altura máxima será de dos plantas y 7,20 metros, medida a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de cubierta.

- Edificabilidad máxima sobre parcela:

* Vivienda Unifamiliar y Equipamiento Comunitario: la edificabilidad máxima sobre parcela será de 0,80 m2/m2.

* En promociones unitarias con tipología unifamiliar en hilera (mínimo 10 viviendas), la edificabilidad máxima será de 1,40 m2/m2.

* En las parcelas edificables con superficie inferior a 300 m2, la edificabilidad máxima será 1 m2/m2.

- Edificabilidad máxima sobre Unidad de Ejecución:

En caso de tratarse de una Unidad de Ejecución de nueva creación, no prevista, las edificabilidades máximas de la Unidad serán las que figuran a continuación, expresadas en m2 de techo por m2 de superficie de la Unidad.

Edificabilidad lucrativa: 0,50 m2/m2.

Edificabilidad de los equipamientos: 0,05 m2/m2.

Edificabilidad global: 0,55 m2/m2.

En promociones unitarias con tipología unifamiliar en hilera que conformen conjuntos de, como mínimo, 10 viviendas, las edificabilidades máximas de la Unidad serán las siguientes:

Edificabilidad lucrativa: 0,85 m2/m2.

Edificabilidad de los equipamientos: 0,10 m2/m2.

Edificabilidad global: 0,95 m2/m2.

V.-Condiciones Específicas:

En todo caso, las parcelaciones de terrenos que impliquen apertura de nuevos viarios públicos no previstos y/o aumento de la ocupación del suelo, sin aumento del volumen edificable, serán objeto de la delimitación de una Unidad de Ejecución y la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, según se determina en los Artículos 26 y 31 de estas Normas Urbanísticas.

La presente modificación no aumenta en ningún momento el aprovechamiento establecido en la normativa actual y únicamente modifica parámetros de implantación y alturas.

Este documento se redacta para su pertinente tramitación en el Ayuntamiento de Valencia de Alcántara con objeto de su aprobación en cada organismo autonómico para su vigencia efectiva.

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 JUN 2014
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

Juan Pedro Hilanderas Mohedano. C/ Duquesa de la Victoria N°7. Valencia de Alcántara (Cáceres)
Telf: 927 58 09 17 / 658 20 86 34 e-mail: estudiohilanderas@yahoo.es

12 SEP 2014

1.3.3. Justificación gráfica. (Fotografías de la zona)



Fotografía 1. Calle Príncipe de Asturias.



Fotografía 2. Calle Príncipe de Asturias.



Fotografía 3. Calle Infanta Elena.

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida 26 JUN 2014
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

Juan Pedro Hilanderas Mohedano. C/ Duquesa de la Victoria N°7. Valencia de Alcántara (Cáceres)
Telf: 927 58 09 17 / 658 20 86 34 e-mail: estudiohilanderas@yahoo.es

12 SEP 2014



Fotografía 4. Calle Infanta Elena.



Fotografía 5. Calle Infanta Cristina.



Fotografía 6. Calle Infanta Cristina.

JUNTA DE EXTREMADURA

Mérida 26 JUN 2014

El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

Juan Pedro Hilanderas Mohedano. C/ Duquesa de la Victoria Nº7. Valencia de Alcántara (Cáceres)
Telf: 927 58 09 17 / 658 20 86 34 e-mail: estudiohilanderas@yahoo.es

12 SEP 2014



Fotografía 7. Calle Reina Sofía.



Fotografía 8. Calle Reina Sofía.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de

Mérida 26 JUN 2014

El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

Valencia de Alcántara, Julio de 2014

D. Francisco José Sánchez Piris
Promotor

D. Juan Pedro Hilanderas Mohedano
Arquitecto

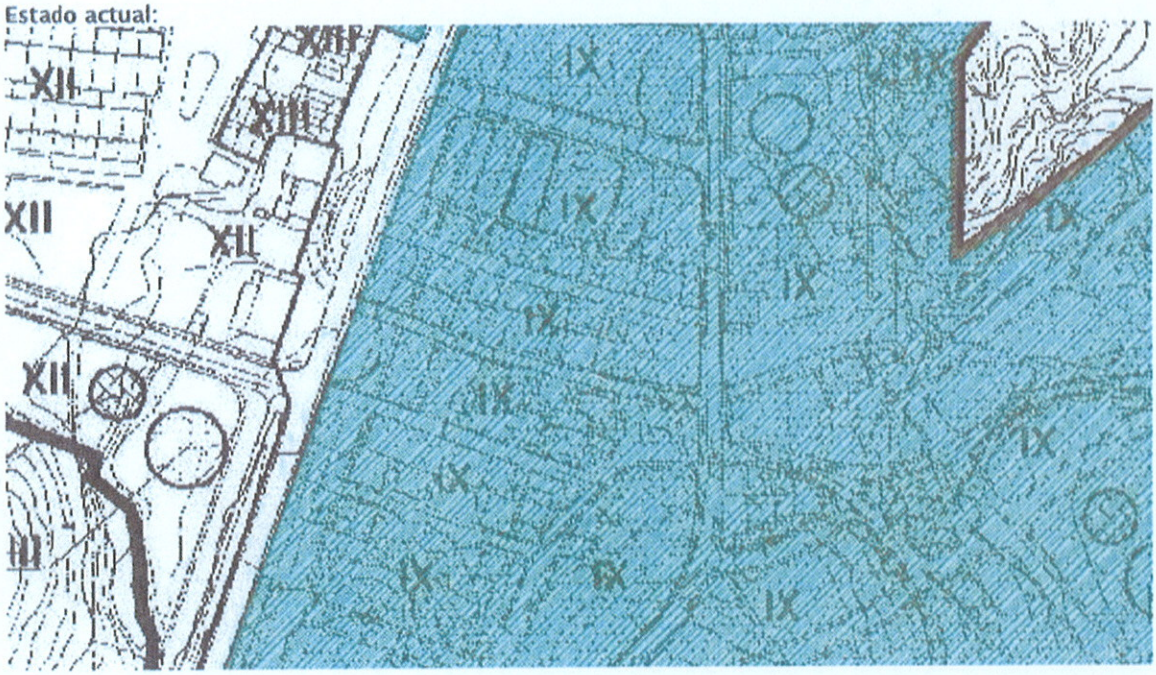
Juan Pedro Hilanderas Mohedano. C/ Duquesa de la Victoria Nº7. Valencia de Alcántara (Cáceres)
Telf: 927 58 09 17 / 658 20 86 34 e-mail: estudiohilanderas@yahoo.es

12 SEP 2014

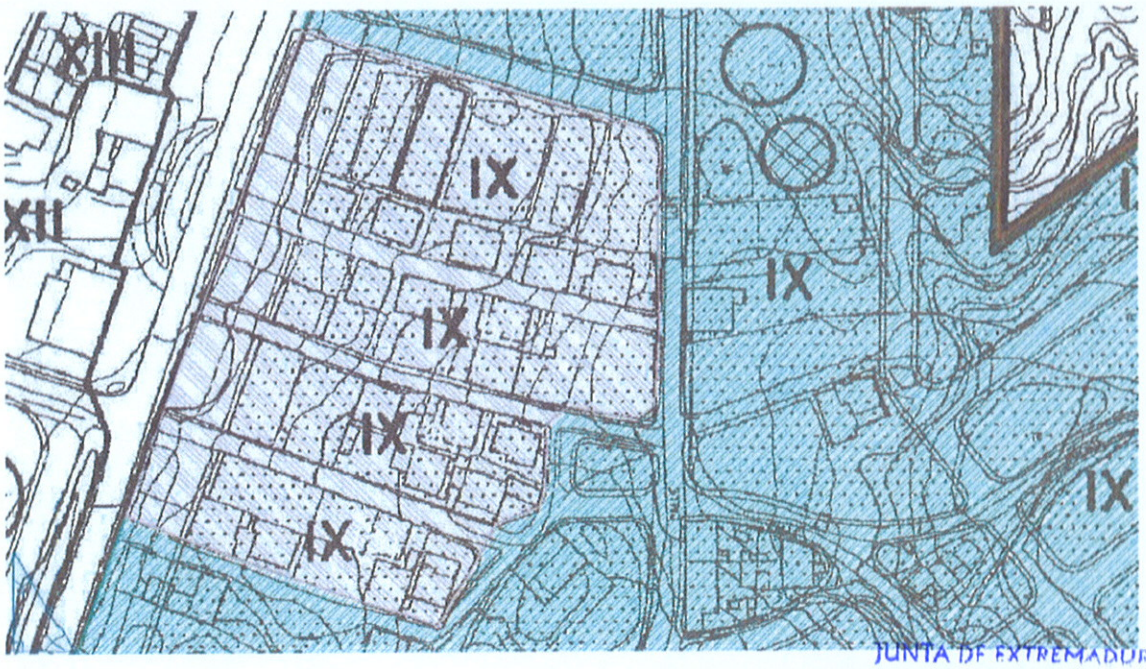
2. PLANOS

Se presentará el refundido de planos, una vez se haya obtenido la calificación definitiva, de cara a su publicación en el DOE.

Estado actual:



Estado reformado:



JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y ...
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 JUN 2014
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Angel Rufo Cordero

12 SEP 2014