MOD. PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE VALENCIA DE ALCÁNTARA (CÁCERES)
CREACIÓN ZONA XXIX. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR DE IMPLANTACIÓN LIBRE

PROMOTOR: D. Ignacio Navas Aranguren.
ARQUITECTO.: D. Juan Pedro Hilanderas Mohedano.
FECHA: Marzo 2015.

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

01 OCT 2015

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.

1.3.3. Justificación gráfica. (Fotografías de la zona)

2.PLANOS

1. Situación y antecedentes.

2. Estado actual y propuesta.

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 entre las calles: Calle Los Olivos, Avda. de Lisboa, Calle Las Acacias, Calle Los Castaños, Calle Final de San Antonio, y Calle Barca (delimitación que figura en los planos)

- Situación: Zona IX.
- Localidad: Valencia de Alcántara (Cáceres).
- Autores del encargo: D. Ignacio Navas Aranguren.
- Arquitecto redactor: D. Juan Pedro Hilanderas Mohedano. N° 460745 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, por ello, se propone la creación de una nueva ordenanza, ajustándose a la realidad física. Se aprovecha la presente modificación, para suprimir el parámetro de ocupación, fijado en el 40% de la parcela por cada una de las plantas, y aumentándolo hasta el 80%, con la finalidad de flexibilizar el diseño de las edificaciones dadas las nuevas condiciones de implantación. No se contempla modificar la edificabilidad, y por tanto no se aumenta aprovechamiento urbanístico.

1.1.3. Circunstancias legales y urbanísticas de aplicación.

La redacción de la modificación puntual en **ZONA IX**, creando una nueva ordenanza, la **ZONA XXVIII** 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).

Se advierte en este punto, que existe en tramitación una modificación puntual de normas, la número 29, de la que consta aprobación definitiva por acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de 16 de junio de 2014.

Al no constar para la misma, a fecha de presentación de esta documentación, con publicación en el Diario Oficial de Extremadura, no se considera en vigor, y por tanto, no se recoge dicha modificación en la documentación gráfica de esta modificación de normas.

Esta modificación (la número 29), pretende crear una zona diferenciada de la zona IX entre las Calles Juan Carlos I, Infanta Elena, Infanta Cristina, Príncipe de Asturias y Reina Sofía, en las que el retranqueo respecto a fachada, es libre.

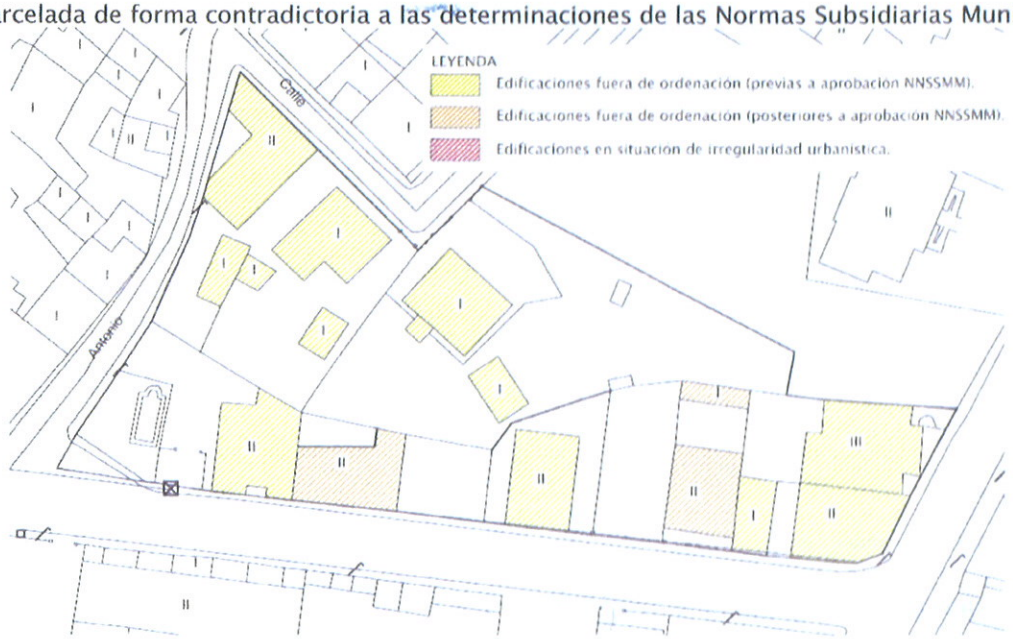
29 OCT 2015

01 OCT 2015

Ámbito y alcance:

La creación de una ordenanza urbanística se constituye como el ámbito de aplicación de una determinada normativa urbanística. Por tanto, la creación de la Zona XXVIII, constituirá, por sí misma, la aplicación de las determinaciones indicadas al efecto en el articulado modificado. Las mismas, comparten las condiciones de la Zona IX, con la particularidad de implantación libre, y una ocupación del 80% (sin aumentar las condiciones de edificabilidad, y por tanto, sin aumentar el aprovechamiento urbanístico).

Tal y como se desprende de las edificaciones existentes según la documentación gráfica de las NNSSMM, en el momento de la redacción de las NNSSMM, la amplitud de la Zona IX, queda fuera de ordenación la mayoría de construcciones existentes, tratándose mediante esta modificación de norma, de subsanar esta circunstancia, con la finalidad de permitir la regularización y la colmatación de la zona, parcelada de forma contradictoria a las determinaciones de las Normas Subsidiarias Municipales.



Situación actual:



Situación propuesta:

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

29 OCT 2015

1.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

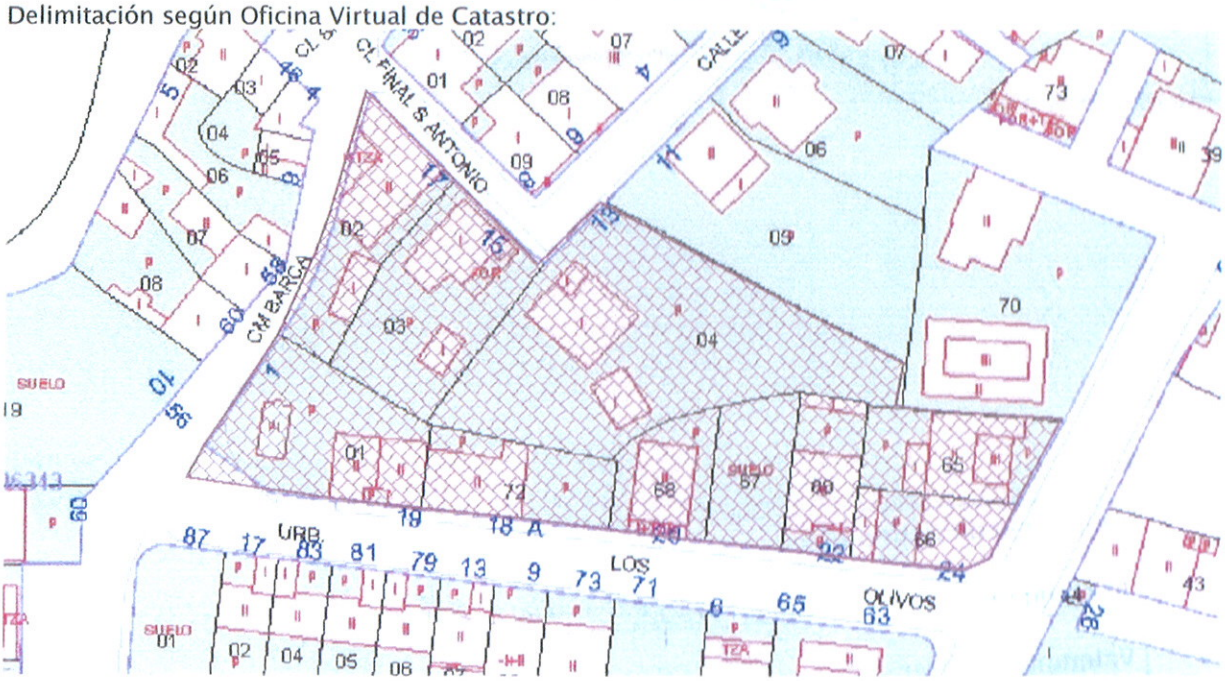
1.2.1. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NORMA.

La presente modificación, pretende la creación de una nueva zona urbanística, denominada XXVIII, en la que se propone la modificación de las condiciones de implantación respecto a las existentes en la Zona IX, creando un nuevo articulado como continuación a los actualmente vigentes en las NNSSMM.

Se pretende, con esta nueva redacción, facilitar la implantación de construcciones, y facilitar su regularización, **sin aumentar el aprovechamiento urbanístico de la ordenanza de aplicación, dado que no se incrementa la edificabilidad, ni se altera el régimen de usos.**

Emplazamiento:

Delimitación según Oficina Virtual de Catastro:



Delimitación según ortofoto SIGPAC:



01 OCT 2015

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

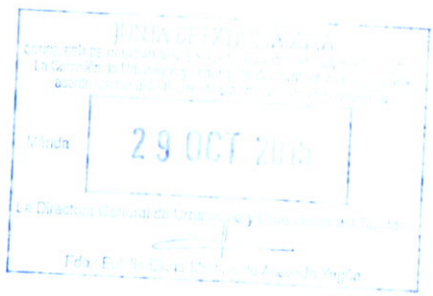
En las Normas Subsidiarias del municipio, el Título III, regula las condiciones particulares del suelo urbano. Se propone la creación de nuevo articulado como continuación del título indicado.

Se incorpora:

TÍTULO III (continuación)
ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA XXIX - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR DE IMPLANTACIÓN LIBRE

Artículo 325.- Definición y delimitación.
Su situación y delimitación figura en el Plano n.º 5 de Ordenación, Corresponde a la delimitación formada por las calles: Calle Los Olivos, Avda. de Lisboa, Calle Las Acacias, Calle Los Castaños, Calle Final de San Antonio, y Calle Barca, según la delimitación que figura en los planos.

Artículo 326.- Condiciones de uso.
I.-Uso global: Residencial.
II.-Usos pormenoizados permitidos:
- Uso Principal: Será el Residencial Aislada, categoría Unifamiliar o Bifamiliar.
- Usos Complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes usos:
** Equipamiento Comunitario.*
** Espacios Libres.*
Se permiten los siguientes:
** Industria, categoría 1.ª, Talleres Artesanales.*
** Terciarios.*
III.-Usos pormenorizados prohibidos:
- Agrícola.
- Industria, categoría 2.ª a 6.ª.
- Residencial Unifamiliar en Línea.
- Residencial Plurifamiliar en todas sus tipologías.
- Servicios de infraestructuras y transportes.



Artículo 327.- 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 de implantación libre.
III.-Implantación:
- Ocupación:

01 OCT 2015

La edificación podrá ocupar como máximo el 80% de la superficie edificable de la parcela (Art. 63).
- 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, tendrá una disposición libre dentro de la parcela.
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.
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.

01 OCT 2015

1.3.3. Justificación gráfica. (Fotografías de la zona)



Fotografía 1. Avenida de Lisboa.



Fotografía 2. Urbanización Los Olivos.



Fotografía 3. Urbanización Los Olivos.

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

01 OCT 2015



Fotografía 4. Calle La Barca / Calle San Antonio.



Fotografía 5. Calle San Antonio.



Fotografía 6. Calle Los Castaños.

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

01 OCT 2015



Fotografía 7. Calle Los Castaños.



Fotrografía 8. Los Castaños.

29 OCT 2015

Valencia de Alcántara, 20 de marzo de 2015

D. Ignacio Navas Aranguren
Promotor

D. Juan Pedro Hilanderas Mohedano
Arquitecto

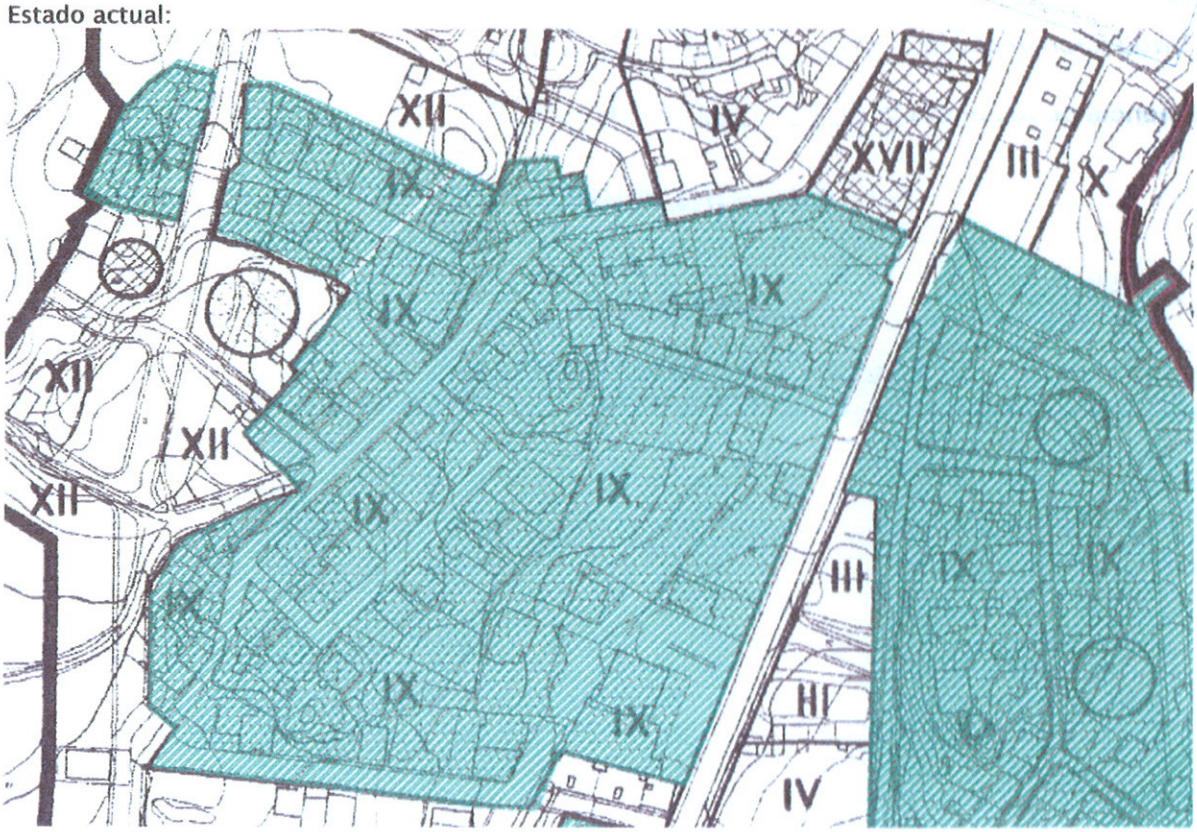
Juan Pedro Hilanderas Mohedano. C/ Duquesa de la Victoria Nº7. Valencia de Alcántara (Cáceres)
Telf: 927 58 09 17 / 658 20 86 34 e-mail: estudiohilanderas@yahoo.es

01 OCT 2015

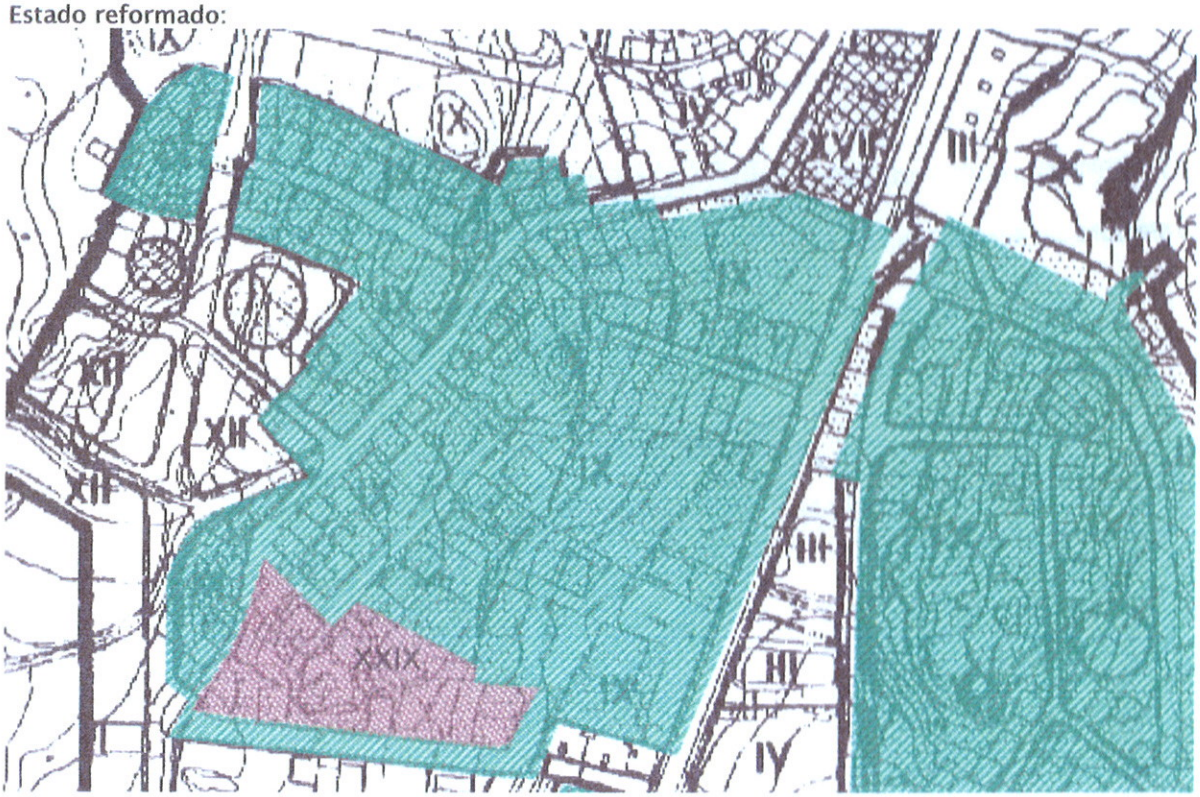
2. PLANOS

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

Estado actual:



Estado reformado:



01 OCT. 2015

AYUNTAMIENTO DE VALENCIA DE ALCANTARA
Entrada Nº. 2015100000004046
16/11/15 14:19:43

MOD. PUNTUAL Nº31 NNSSMM DE VALENCIA DE ALCÁNTARA.
CREACIÓN ZONA XXIX. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR DE IMPLANTACIÓN LIBRE
ARTICULADO MODIFICADO

PROMOTOR: D. Ignacio Navas Aranguren
ARQUITECTO: D. Juan Pedro Hilanderas Mohedano
FECHA: Noviembre 2015.

27 NOV 2015

- Zona XV.- Industrial.
- Zona XVI.- Terciaria.
- Zona XVII.- Equipamiento Comunitario.
- Zona XVIII.- Espacios Libres.
- Zona XIX.- San Pedro.
- Zona XX.- La Fontañera.
- Zona XXI.- Las Huertas de Cansa.
- Zona XXII.-Estación Ferrocarril.
- Zona XXIII.- Alcorneo.
- Zona XXIV.- La Aceña.
- Zona XXV.- Jola.
- Zona XXVI.- El Pino.
- Zona XXVII.- Las Casiñas.
- Zona XXVIII.- Industrial categoría 1ª a 3ª
- Zona XXIX.- Residencial unifamiliar de implantación libre

La delimitación espacial de cada una de las Zonas será la reflejada en los Planos de Ordenación n.º 5 y 10 a 18.
Las condiciones de uso y edificación serán las que resulten de la aplicación de la Normativa específica, que corresponda a cada Zona, de acuerdo con el Título III de estas Normas.

2. Suelo Apto para Urbanizar:
- Zona III.- Residencial Comercial (Sector SR-8)
- Zona VI.- Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria (Sectores Residenciales SR-1, SR-2, y SR-3).
- Zona XI.- Residencial Unifamiliar Aislada de Urbanización (Sectores Residenciales SR-4 y SR-5).
- Zona XV.- Industrial (Sector Industrial Transitorio SIT-6, SI-8 y SI-9).
- Zona XVI.- Terciario (ST-9).
- Zona XXII.- Estación Ferrocarril (Sector Residencial SR-7).

La regulación de las condiciones de uso y edificación se realizará mediante la redacción del Plan Parcial correspondiente, de acuerdo con las condiciones que se establecen en el Título IV de estas Normas.

3. Suelo No Urbanizable:
- De Especial Protección:
* Forestal.
* Paisajística: Tramo urbano de la Rivera Avid y sus márgenes.
* Arqueológica: Círculo de protección mínimo en torno a los yacimientos de 150 metros de radio.

2 / NOV 2015

Zona XXV.- Jola.
Zona XXVI.- El Pino.
Zona XXVII.- Las Casiñas.
Zona XXVIII.- Industrial categoría 1ª a 3ª.
Zona XXIX.- Residencial unifamiliar de implantación libre.

Artículo 104.- Desarrollo de las Normas.

El desarrollo de las Normas Subsidiarias en Suelo Urbano, no requerirá la formulación de otro tipo de planeamiento, salvo para las Actuaciones Urbanísticas en Suelo Urbano, delimitadas en el Plano n.º 4 de Ordenación y los Planos de Ordenación n.º 10 a 18, a las que se le señalan las condiciones para su desarrollo.

Asimismo, para las Actuaciones Urbanísticas en Suelo Urbano, delimitadas en estas Normas, el planeamiento que las desarrolle comportará la redistribución de beneficios y cargas derivadas de la actuación.

Artículo 105.- Edificaciones existentes.

1. Todas las edificaciones e instalaciones ejecutadas con anterioridad a las presentes Normas Subsidiarias, y que resulten conforme con éstas, quedan recogidas por este planeamiento, y, en su virtud, podrán autorizarse en ellas toda clase de obras de consolidación, reparación, mejoras y cualquier otra que no suponga incremento de volúmenes, altura, ocupación o cambio de uso, fuera de los previstos en las presentes Normas Urbanísticas. En caso de procederse a la demolición total o parcial de dichas edificaciones, las que se fueren a construir se ajustarán a las determinaciones establecidas en estas Normas para la nueva edificación.

2 / NOV 2015

Artículo 323.- Dotaciones mínimas.

Las dotaciones a prever serán las siguientes:

- Equipamientos dotacionales públicos: 20 m2 de suelo por cada 100 m2 potencialmente edificables de uso residencial.
- Zonas verdes: 15 m2 de suelo por cada 100 m2 potencialmente edificables de uso residencial, o 10% de la superficie del Sector.
- Aparcamiento de carácter privado: 1 plaza por cada 100 metros cuadrados edificables en conjuntos de vivienda de superficie media inferior a 120 metros cuadrados edificables y de 1,5 plazas por cada 100 metros cuadrados edificables para viviendas de mayor superficie.
- Plazas de carácter público (a localizar en espacios públicos anejos o no al viario): en número equivalente a una plaza por cada 200 m2 de techo potencialmente edificable, debiendo cumplirse las reservas mínimas de plazas que establezca la legislación vigente en materia de accesibilidad.

Artículo 324.- Cesiones obligatorias y gratuitas.

Será objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, lo siguiente:
- Viales urbanizados totalmente, así como infraestructura general de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento y agua de la urbanización.
- Los terrenos destinados a dotaciones.
- El 10% del aprovechamiento del sector.

TÍTULO III (continuación)
ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA XXIX - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR DE IMPLANTACIÓN LIBRE

Artículo 325.- Definición y delimitación.

Su situación y delimitación figura en el Plano n.º 5 de Ordenación, Corresponde a la delimitación formada por las calles: Calle Los Olivos, Avda. de Lisboa, Calle Las Acacias, Calle Los Castaños, Calle Final de San Antonio, y Calle Barca, según la delimitación que figura en los planos.

Artículo 326.- Condiciones de uso.

I.-Uso global: Residencial.

II.-Usos pormenorizados permitidos:
- Uso Principal: Será el Residencial Aislada, categoría Unifamiliar o Bifamiliar.
- Usos Complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes usos:
* Equipamiento Comunitario.
* Espacios Libres.
Se permiten los siguientes:
* Industria, categoría 1.ª,Talleres Artesanales.
* Terciarios.

21 NOV 2005

III.-Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola.
- Industria, categoría 2.ª a 6.ª.
- Residencial Unifamiliar en Línea.
- Residencial Plurifamiliar en todas sus tipologías.
- Servicios de infraestructuras y transportes.

Artículo 327.- 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 de implantación libre.

III.-Implantación:

- Ocupación:
La edificación podrá ocupar como máximo el 80% de la superficie edificable de la parcela (Art. 63).

- 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, tendrá una disposición libre dentro de la parcela.

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.

27 NOV 2015

RESUMEN EJECUTIVO Y EXTRACTO DE POSIBLES EFECTOS AMBIENTALES MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NN.SS DE VALENCIA DE ALCÁNTARA (CÁCERES) CREACIÓN ZONA XXIX. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR DE IMPLANTACIÓN LIBRE

PROMOTOR: D. Ignacio Navas Aranguren
ARQUITECTO.: D. Juan Pedro Hilanderas Mohedano
FECHA: Noviembre de 2015.

21 NOV 2015

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

RESUMEN EJECUTIVO:
ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA XXIX - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR DE IMPLANTACIÓN LIBRE

Artículo 325.- Definición y delimitación.
Su situación y delimitación figura en el Plano n.º 5 de Ordenación, Corresponde a la delimitación formada por las calles: Calle Los Olivos, Avda. de Lisboa, Calle Las Acacias, Calle Los Castaños, Calle Final de San Antonio, y Calle Barca, según la delimitación que figura en los planos.

Artículo 326.- Condiciones de uso.
I.-Uso global: Residencial.
II.-Usos pormenoizados permitidos:
- Uso Principal: Será el Residencial Aislada, categoría Unifamiliar o Bifamiliar.
- Usos Complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes usos:
** Equipamiento Comunitario.*
** Espacios Libres.*
Se permiten los siguientes:
** Industria, categoría 1.ª, Talleres Artesanales.*
** Terciarios.*
III.-Usos pormenorizados prohibidos:
- Agrícola.
- Industria, categoría 2.ª a 6.ª.
- Residencial Unifamiliar en Línea.
- Residencial Plurifamiliar en todas sus tipologías.
- Servicios de infraestructuras y transportes.

Artículo 327.- 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 de implantación libre.
III.-Implantación:
- Ocupación:
La edificación podrá ocupar como máximo el 80% de la superficie edificable de la parcela (Art. 63).
- Profundidad edificable: Se podrá edificar hasta la profundidad siguiente:
** Vivienda unifamiliar: Todo el fondo de parcela.*

29 OCT 2015
27 NOV 2015

** Equipamiento Comunitario: Todo el fondo de parcela.*
- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:
La edificación, tendrá una disposición libre dentro de la parcela.
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.
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.



27 NOV 2015

ACCIONES SUCEPTIBLES DE PRODUCIR IMPACTOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE.

1. FASE DE PLANEAMIENTO.

La realización de los estudios e informes previos a la redacción de la modificación puntual, así como las determinaciones y el contenido de la modificación puntual en sí misma, no implican impactos significativos sobre el medio ambiente:

La modificación de las determinaciones referentes a la Zona IX definida en las NN.SS.MM., mejorando las condiciones de aplicación y adecuándolo a las determinaciones de la legislación vigente.

2. FASE DE URBANIZACIÓN.

La modificación no prevé la urbanización de ningún suelo, únicamente adapta las condiciones de ocupación y edificación a determinaciones de la legislación y mejora las condiciones para uso residencial, por lo que no se prevén impactos sobre el medio por obras de urbanización.

3. FASE DE IMPLANTACIÓN.

La construcción de cualquier edificación, comprendería las obras necesarias para desarrollar el uso correspondiente. Así, se distinguen las siguientes actividades susceptibles de producir impactos sobre el medio:

- Movimientos de tierras.
- Generación de residuos de obra.
- Movimientos de maquinaria.
- Emisiones atmosféricas: ruidos, vibraciones, emisiones de contaminantes gaseosos, etc.
- Préstamos y vertederos.
- Consumo de recursos.
- Obras de infraestructuras, en su caso.

4. FASE DE EXPLOTACIÓN.

En esta fase se desenvolverían la actividad implantada, cuya incidencia será la misma que cualquier otra edificación de carácter urbano, que se manifestaría fundamentalmente en la generación de Residuos Sólidos Urbanos y los derivados a la Red de Saneamiento municipal y el consumo de recursos como serán Energía Eléctrica y Agua potable.



27 NOV 2015

EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES.

Se habrán de valorar los posibles impactos que con motivo de la posible implantación del uso contemplado:

Impactos durante la fase de construcción:

a-l) Impactos sobre la atmósfera:
Emisión de polvo y partículas durante las obras.
Aumento de los niveles sonoros durante las obras.

a-2) Impactos producidos sobre el suelo:
Transformación del relieve y formas del terreno durante las obras.
Destrucción del suelo en las superficies de ocupación.
Calidad del suelo en zonas de instalaciones provisionales.
Contaminación de suelos por malas prácticas de la maquinaria.

a-3) Impactos sobre el agua:
La hidrología superficial de la zona no se verá afectada de forma significativa por las obras, pues los vertidos deberán tratarse en función de los residuos generados.

a-4) Impacto sobre la vegetación:
La realización de las obras no llevaría asociadas unas influencias directas, pues no existen masas arbóreas, salvo los pastos existentes, por lo tanto no se causaría una afección negativa.

a-5) Impactos sobre la fauna:
La influencia sobre la fauna de la zona de actuación es nula, ya que es una zona muy antropizada por su proximidad al núcleo urbano.

a-6) Impactos sobre el paisaje:
Afecciones paisajísticas mínimas por el movimiento de tierras.

a-7) Impactos sobre el medio social y cultural:
Afección a la población del entorno por las posibles obras de carácter aislado.
Afección a la movilidad de los vehículos por el tráfico de la maquinaria.

Impactos durante la fase de funcionamiento:

b-l) Impactos sobre la atmósfera:
No se prevén.

b-2) Impactos sobre el suelo:
Ocupación y consumo del suelo.

b-3) Impactos sobre el agua:
Aumento de la demanda de agua por el funcionamiento de la actividad.

b-4) Impactos sobre los recursos energéticos:
Aumento de la demanda energética para el funcionamiento de la actividad.

29 OCT 2015

27 NOV 2015

b-5) Impactos sobre el paisaje:
No se prevén.

b-6) Impactos sobre el medio socio-económico:
No se prevén.

Una vez estudiados estos parámetros se establecerían medidas para prevenir, compensar, corregir y reducir las repercusiones ambientales negativas. Estas medidas se establecerían tanto en la fase de diseño, como en la de ejecución como en la de funcionamiento.

ANÁLISIS SOBRE LA CALIDAD Y SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL DE LAS DETERMINACIONES DE LA MODIFICAICÓN PUNTUAL.

En general, el grado de incidencia sobre el medio de las determinaciones de la modificación puntual se considera bajo teniendo en cuenta la realidad urbanística de Valencia de Alcántara, y los terrenos afectados por la modificación puntual.

Por otra parte, atendiendo también a las actividades permitidas en la clasificación del suelo del NN.SS.MM., se deduce que las características ambientales que se derivan de la ejecución de la modificación puntual no tendrán carácter significativo.

Igualmente, en el inventario ambiental no se detectaron bienes geológicos, culturales, socioeconómicos o infraestructuras que se vean afectados directamente por la ordenación establecida.

En cuanto a las protecciones, la modificación puntual no modifica las protecciones existentes en aquellas zonas del ámbito que presentan valores merecedores de preservar.

La modificación propiamente dicha no implica un efecto ambiental directo.

Valencia de Alcántara, 15 de noviembre de 2015

D. Ignacio Navas Aranguren
Promotor

D. Juan Pedro Hilanderas Mohedano
Arquitecto

17 NOV 2015

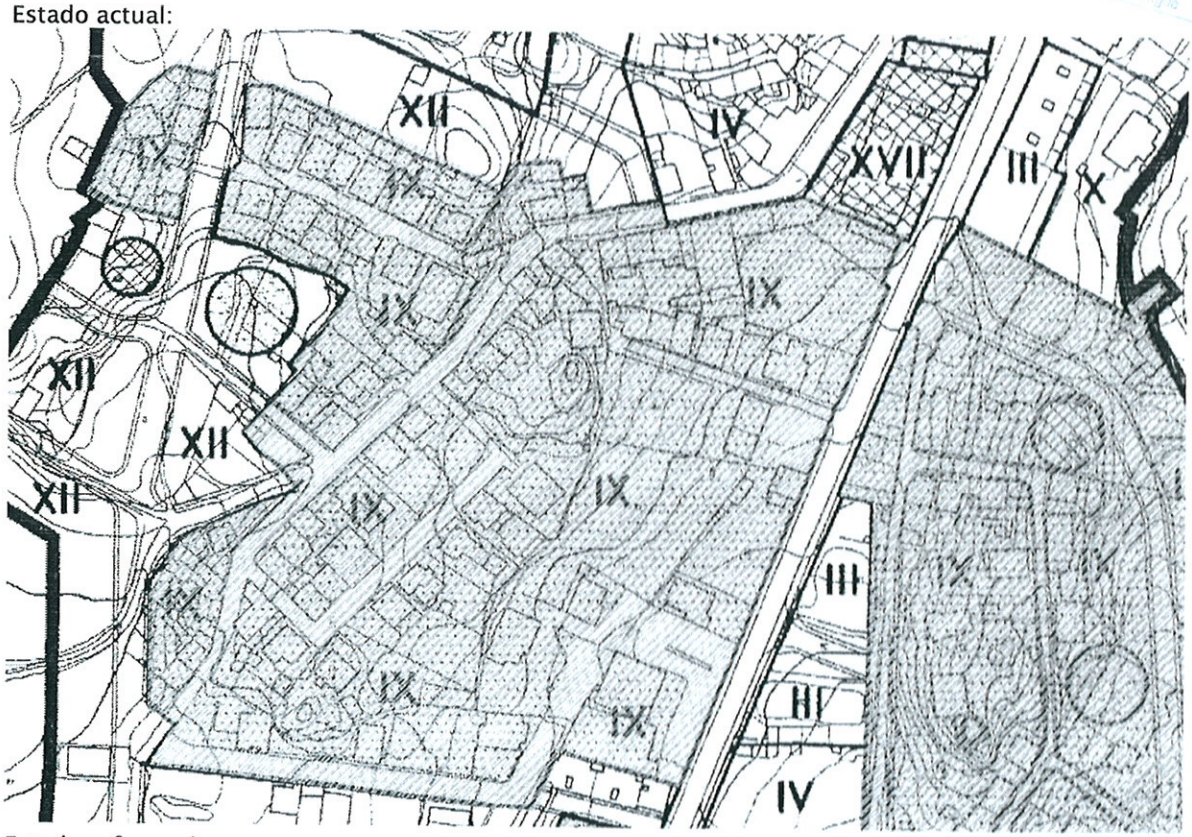
Juan Pedro Hilanderas Mohedano. C/ Duquesa de la Victoria N°7. Valencia de Alcantara (Cáceres)
Telf: 927 58 09 17 / 653 20 86 34 e-mail: estudiohilanderas@yahoo.es

JUNTA DE EXTREMADURA
29 OCT 2015

2. PLANOS

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

Estado actual:



Estado reformado:



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

27 NOV 2015