MOD. PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE VALENCIA DE ALCÁNTARA (CÁCERES)

CREACIÓN ZONA XXX. RESIDENCIAL ALINEADA DE BAJA DENSIDAD

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE [illegible] AGRARIAS Y TERRITORIO
[illegible] Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente esta actuación en la sesión de
Mérida 22 DIC 2017
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Borja Moreno de Estrada Yagüe

PROMOTOR: D. Víctor Manuel Salgado Nevado
ARQUITECTO.: D. Juan Pedro Hilanderas Mohedano.
FECHA: Octubre 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

20 NOV 2017

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. Estado actual.
2. Estado reformado.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y [illegible] POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y [illegible] del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 22 DIC 2?1
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Estrella Elena Montero de Acevedo Yagüe

20 NOV 2017

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: Avenida de Extremadura, Calle Mérida y el PERI-1 (según delimitación que figura en los planos adjuntos)

- Situación: Zona IX.
- Localidad: Valencia de Alcántara (Cáceres).
- Autores del encargo: D. Víctor Manuel Salgado Nevado.
- Arquitecto redactor: D. Juan Pedro Hilanderas Mohedano. Nº 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, de viviendas alineadas a vial. Se aprovecha la presente modificación, para suprimir el parámetro de ocupación, fijado en el 40% de la parcela por cada una de las dos plantas permitidas, 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 XXX** 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).



20 NOV 2017

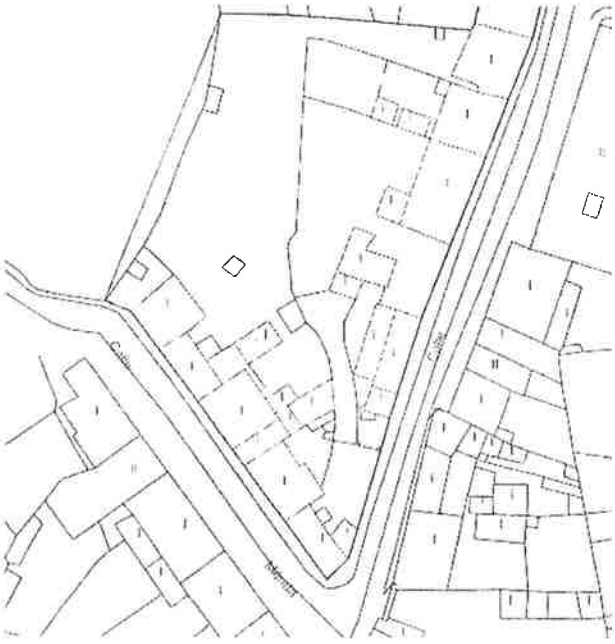
Ámbito y alcance:

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 XXX, constituirá, por sí misma, la aplicación de las determinaciones indicadas al efecto en el articulado modificado. Las mismas, comparten las condiciones de edificabilidad de la Zona IX (por tanto, no se aumenta aprovechamiento), con la particularidad de alineación obligatoria a fachada y linderos, y una ocupación del 80%.

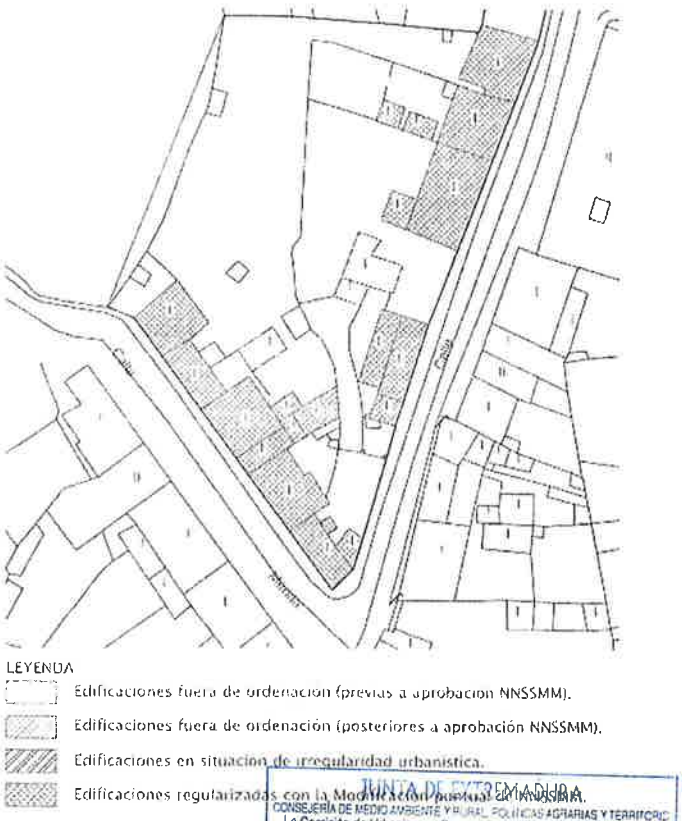
Tal y como se desprende de las edificaciones existentes según la documentación gráfica de las NNSSMM, en el momento de la redacción de las NNSSMM, la amplitud de la Zona IX, quedan fuera de ordenación la mayoría de construcciones existentes, tratándose mediante esta modificación de norma, de subsanar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

La modificación de normas propuestas, no presupone la legalización de las construcciones existentes, únicamente, se estudian las condiciones de ocupación, edificabilidad e implantación (alineación a fachada y a linderos laterales con la posibilidad de parcelación o la adopción de medidas correctoras excluyendo la demolición).

No se establecen nuevas determinaciones que supongan innovación en el régimen urbanístico más allá de las indicadas en los apartados anteriores.



Situación actual:



Situación propuesta:

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 22 DIC 2017
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Paloma Estela Moreno de Acevedo Yanüe

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

20 NOV 2017

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 XXX, 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.

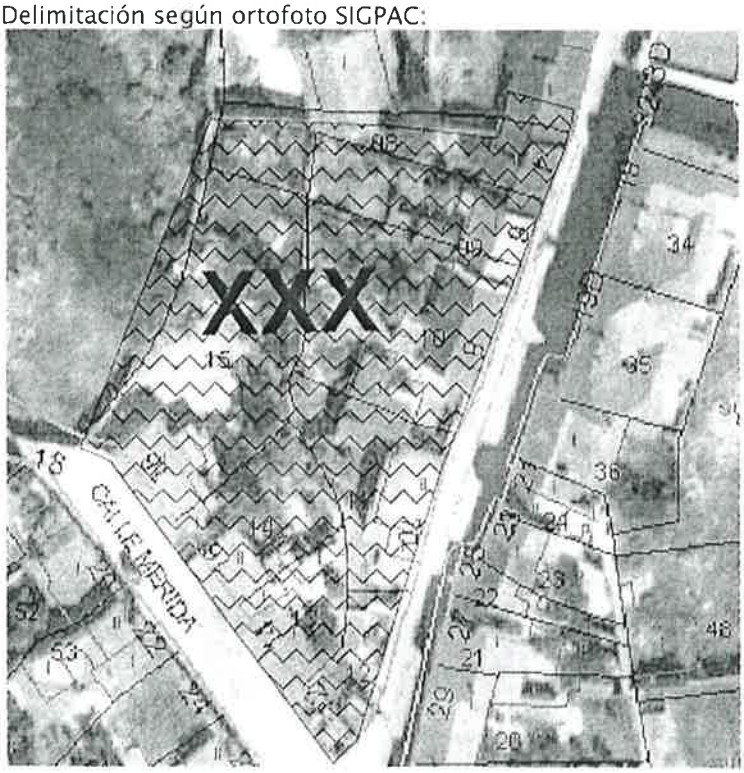
Se pretende, con esta nueva redacción, facilitar la implantación de construcciones, y facilitar su regularización, **sin aumentar el aprovechamiento urbanístico de la ordenanza de aplicación, dado que no se incrementa la edificabilidad, ni se altera el régimen de usos.**

Emplazamiento:

Delimitación según Oficina Virtual de Catastro:



Delimitación según ortofoto SIGPAC:



JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 22 DIC 2017
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Rosario García Moreno de Acevedo Yagüe

20 NOV 2017

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 XXX - RESIDENCIAL ALINEADA DE BAJA DENSIDAD

Artículo 328.- Definición y delimitación.
Su situación y delimitación figura en el Plano n.º 5 de Ordenación, Corresponde a la delimitación formada por las calles: Avenida de Extremadura, Calle Mérida y el PERI-1, según la delimitación que figura en los planos.

Artículo 329.- Condiciones de uso.
I.-Uso global: Residencial.
II.-Usos pormenorizados permitidos:
- Uso Principal: Será el Residencial Alineada, 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 330.- 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 alineada.
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:

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 22 DIC 2017
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

20 NOV 2017

** Vivienda unifamiliar: Todo el fondo de parcela.*
** Equipamiento Comunitario: Todo el fondo de parcela.*
- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:
Se alinearán a vial y adosarán a las dos medianeras laterales todo tipo de edificios, incluidos los Terciarios, los Industriales y los Equipamientos.
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 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.



20 NOV 2017

1.3.3. Justificación gráfica. (Fotografías de la zona)

Fotografía 1. Avenida de Extremadura.



Fotografía 2. Avenida de Extremadura.



Fotografía 3. Avenida de Extremadura.



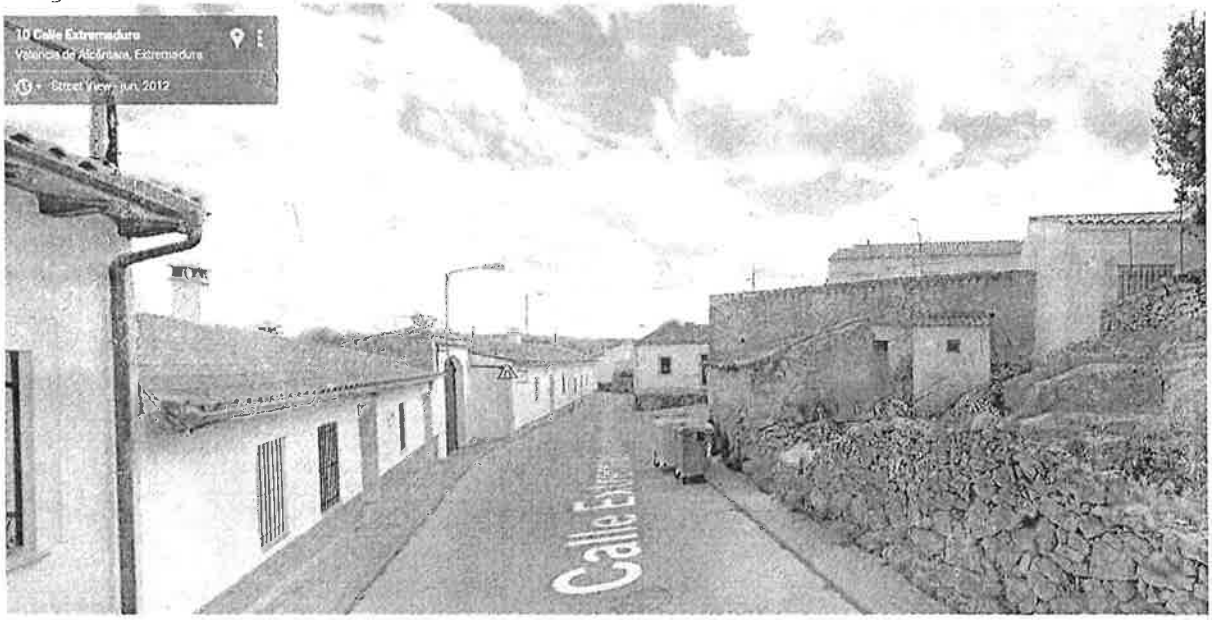
JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 22 DIC
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

20 NOV 2017

Fotografía 4. Avenida de Extremadura.



Fotografía 5. Avenida de Extremadura.

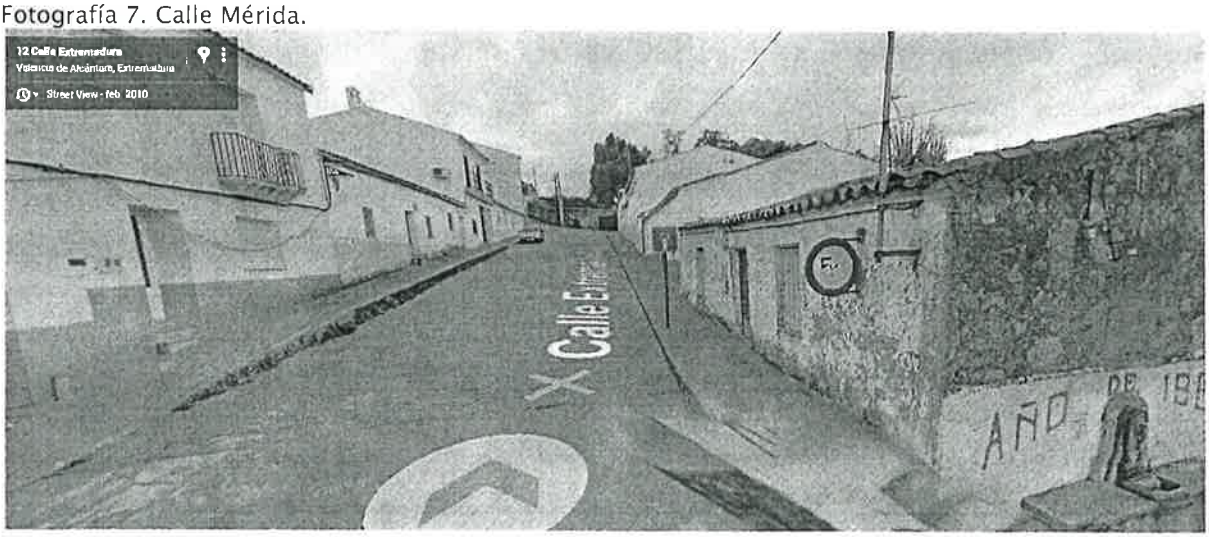


Fotografía 6. Avenida de Extremadura confluencia con Calle Mérida.

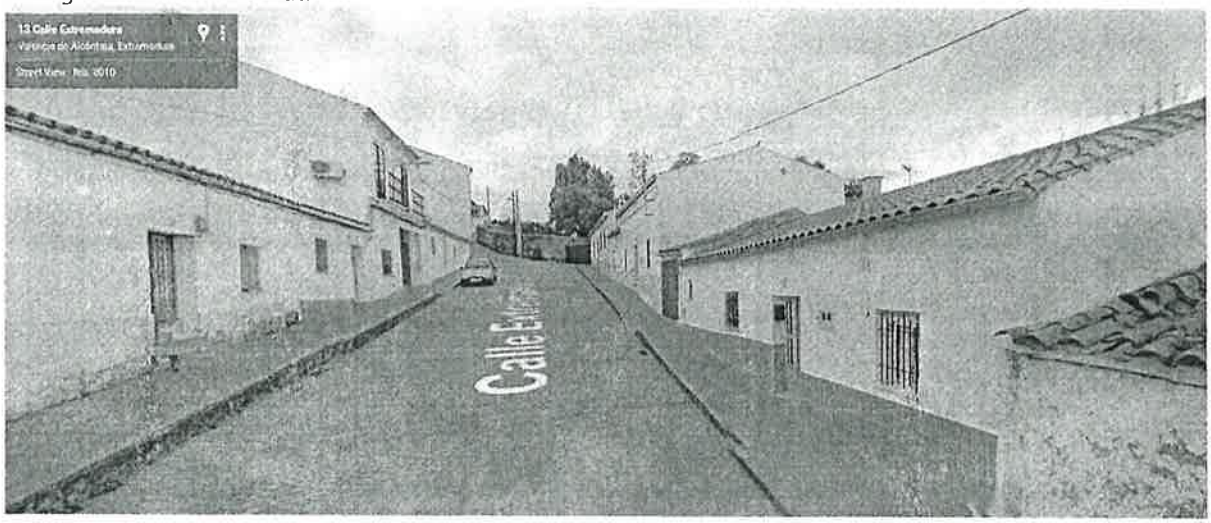


20 NOV 2017

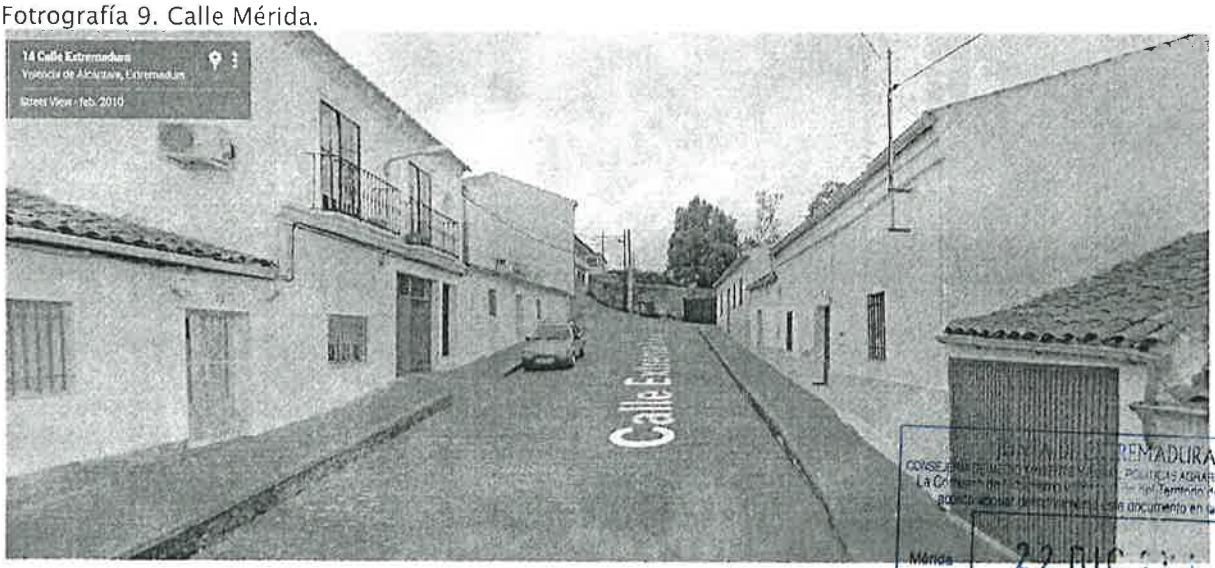
Fotografía 7. Calle Mérida.



Fotrografía 8. Calle Mérida.



Fotrografía 9. Calle Mérida.



JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, DESARROLLO RURAL, POBLACIÓN Y TERRITORIO
POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 22 DIC 2017
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
P.D.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yanüe

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

20 NOV 2017

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:



JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en sesión de
Mérida 22 DIC 2016
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

Valencia de Alcántara, 23 de noviembre de 2015

D. Víctor Manuel Salgado Nevado
Promotor

D. Juan Pedro Hilanderas Mohedano
Arquitecto

Denominación	Tipología	Parcela Mínima			Ocupación Máxima %	Altura Máxima plantas	Edif. Máx. sobre Parcela m2/m2	Edif. Máx. Global sobre U.E. m2/m2
		Fachada m	Fondo m	Superf. m				
Zona XIII. Residencial Unifamiliar en Hilera Exclusiva de 3 plantas	En Hilera	6	12	100	70	3	2,10	1,35
Zona XIV. Residencial con Tolerancia Industrial	En Línea	6	12	100	70	2	1,40	0,95
Zona XV. Industrial	En Hilera Aislada	10	20	200	70	Nave I.- 1 Otros.-2	0,70	0,50
Zona XVI. Terciaria	En Línea Industrial	6 10	12 20	100 200	70 70	2 1	1,40 0,70	0,95 0,95
Zona XVII. Equip. Comunitario	Condiciones de Edificación iguales a las de la Zona de Ubicación del Equipamiento							
Zona XVIII. Espacios Libres								
Zona XIX a XXVII. Aldeas	En Línea	6	12	200	70	2	1,40	0,95
Zona XXVIII. Industrial 1ª a 3ª Categoría	Hilera Aislada	10	20	200	70	1	1	1
Zona XXIX. Residencial unif. Implantación libre.	Libre	12	15	200	40	2	0,80	0,55
Zona XXX. Residencial alineada de baja densidad	Alineada	12	15	200	80	2	0,80	0,55

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, DESARROLLO RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
20 DIC 2017
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

20 NOV 2017