REGISTRO DE
INSTRUMENTOS
PLANEAMIENTO
URBANÍSTICO

BA/019/2013
11/03/2013

Modificación puntual nº 1/2006 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, consistente en el cambio de las ordenanzas particulares de la zona UA-11, que pasa de residencia 'intensiva' a residencial 'semi-intensiva', así como en variar las limitaciones de fondo máximo para la ordenanza residencial 'intensiva'.

VALDECABALLEROS

JUNTA DE EXTREMADURA Consejería de Fomento
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº ASIENTO BA 019 - 13 FECHA 11 MAR 2013
EL JEFE DE SECCIÓN DE URBANISMO
Fdo.: J. Ignacio Rodríguez Roldán

DOCUMENTACIÓN TÉCNICA FINANCIADA, GESTIONADA Y SUPERVISADA POR EL SERVICIO DE ASISTENCIA TÉCNICA URBANÍSTICA DE LA DIPUTACIÓN DE BADAJOZ.

DURAN

MODIFICACIÓN PUNTUAL 1/2006

DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VALDECABALLEROS RELATIVA A LOS SIGUIENTES EXTREMOS:

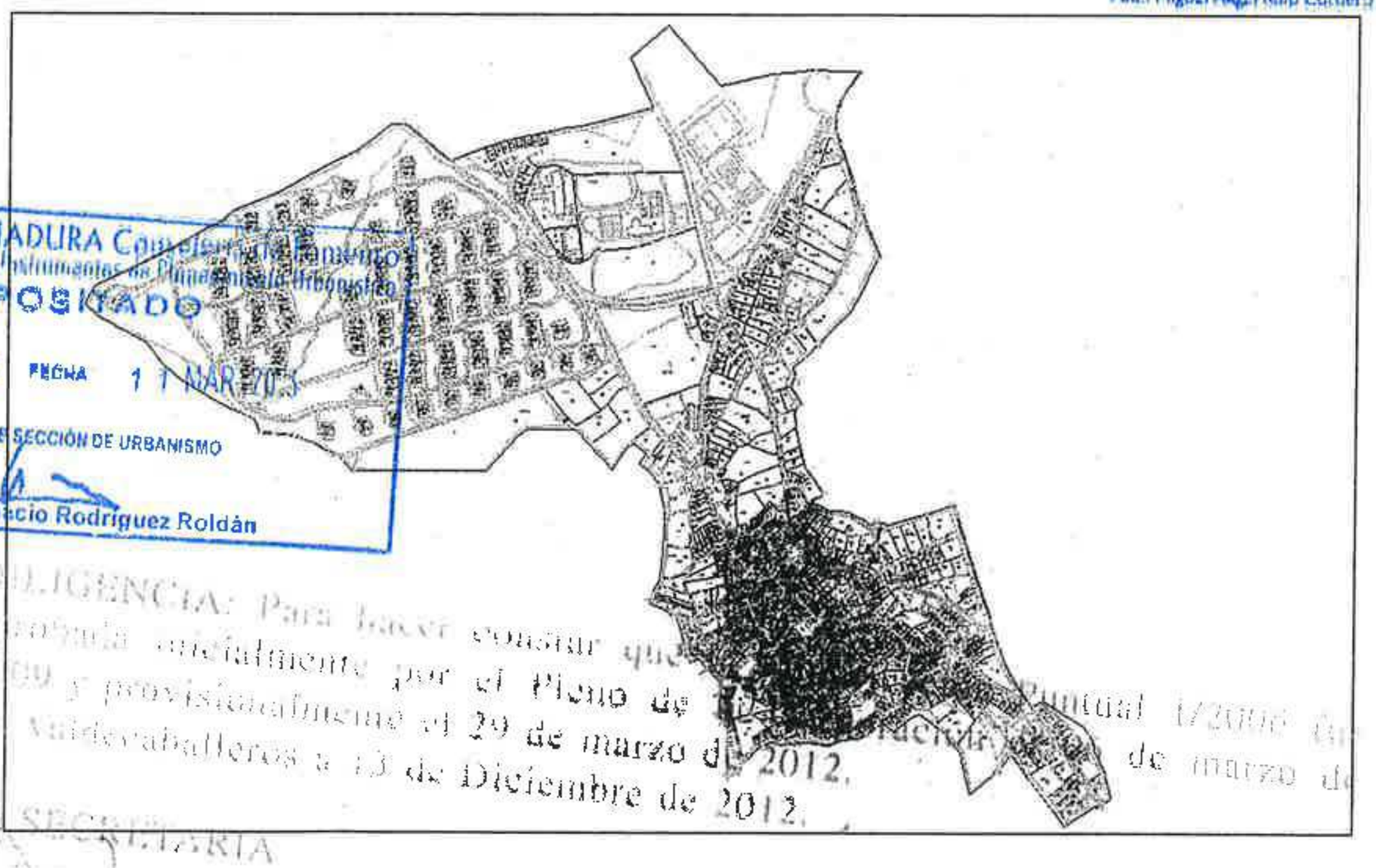
I. 1/2006/1.
II. 1/2006/2.

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 31 ENE 2013

El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Miguel Angel Rulp Cordero



JUNTA DE EXTREMADURA Consejería de Fomento
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº ASIENTO BA 019-13 FECHA 11 MAR 2013
EL JEFE DE SECCIÓN DE URBANISMO
Fdo.: J. Ignacio Rodríguez Roldán

DILIGENCIA: Para hacer constar que [illegible] aprobada definitivamente por el Pleno de [illegible] Puntual 1/2006 de Valdecaballeros a 13 de Diciembre de 2012. [illegible] de marzo de 2012 y provisionalmente el 29 de marzo de 2012.

SECRETARIA

Fdo.: [illegible] Rodríguez Pastor

(1) AI+AP 09 MAY 2012

ÍNDICE

A.- GENERALIDADES

B.- DATOS DE PARTIDA

C.- MODIFICACIONES PROPUESTAS

1.- MODIFICACIÓN 1/2006/1

1.1.- ZONA AFECTADA POR LA MODIFICACIÓN

1.2.- SITUACIÓN URBANISTICA ACTUAL

1.3.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

1.4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

1.5.- DOCUMENTACIÓN DE LAS NN.SS. AFECTADAS POR ESTA MODIFICACIÓN

2.- MODIFICACIÓN 1/2006/2

2.1.- ZONA AFECTADA POR LA MODIFICACIÓN

2.2.- SITUACIÓN URBANISTICA ACTUAL

2.3.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

2.4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

2.5.- DOCUMENTACIÓN DE LAS NN.SS. AFECTADA POR ESTA MODIFICACIÓN

2.-MODIFICADO DE LAS NNSS.

3.1.- ARTICULADO DE LAS NNSS AFECTADO POR LA PRESENTE MODIFICACIÓN.(REDACCIÓN ACTUAL)

3.2.- ARTICULADO DE LAS NNSS AFECTADO POR LA PRESENTE MODIFICACIÓN. (REDACCIÓN REFUNDIDA)

3.3.- PLANOS DE LAS NNSS AFECTADOS POR LA PRESENTE MODIFICACIÓN.

D.- ANEXOS

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
Mérida 31 ENE 2013
El Jefe de Sección de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Angel Rufo Cordero

Se hace constar que la Modificación Puntual ... fue aprobada por el Pleno de la Corporación el 06 de marzo de 2012.
Valdecaballeros a 13 de Diciembre de 2012.
LA SECRETARIA

JUNTA DE EXTREMADURA Consejería de Fomento Ordenamiento Urbanístico
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento
DEPOSITADO
FECHA 11 MAR 2013
NÚMERO 019 - 13
EL JEFE DE SECCIÓN DE URBANISMO
FDO.

09 MAY 2012

A. -GENERALIDADES

Se redacta la presente Modificación Puntual 1/2006 de la Normas Subsidiarias de Planeamiento de Valdecaballeros por encargo de la Diputación de Badajoz bajo supervisión del Servicio de Asistencia Técnica Urbanística .

B. -DATOS DE PARTIDA

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Valdecaballeros se encuentran vigentes desde su aprobación definitiva el 26 de Julio de 1990.

Dichas normas han sufrido las siguientes Modificaciones Puntuales:

a) Modificación puntual 1/98 con aprobación definitiva el 5 de Julio de 1.999.

b) Modificación puntual 1/2001 con aprobación definitiva el 4 de Febrero del 2002.

El presente expediente se formula de conformidad con lo dispuesto en la Ley 15/2.001 de 14 de Diciembre (LEY DEL SUELO Y ORDENACION TERRITORIAL DE EXTREMADURA) y demás legislación urbanística aplicable.

JUNTA DE EXTREMADURA Consejería de Fomento
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº ASIENTO 019-13 FECHA 11 MAR 2013
EL JEFE DE SECCIÓN DE URBANISMO
Fdo.: J. Ignacio Rodríguez Roldán

C. - MODIFICACIONES PROPUESTAS

Dentro de esta Modificación Puntual, se proponen modificar los siguientes extremos:

1.-MODIFICACIÓN 1/2006/1: Consiste en el cambio de asignación de la UA9 del área normativa actual correspondiente a Residencial Intensivo o de casco a Residencial Semi Intensivo.

2.-MODIFICACIÓN 1/2006/2: Eliminar las limitaciones de Fondo Máximo establecidas para Residencial Intensivo.

Para hacer constar que la Modificación Puntual 1/2006 aprobada inicialmente por el Pleno de la Corporación de fecha 29 de marzo de 2012, y provisionalmente el 29 de marzo de 2012, En Valdecaballeros a 13 de Diciembre de 2012

LA SECRETARIA

Fdo.: Margarita Rodríguez Pastor

Se detallan a continuación las citadas actuaciones.

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 31 ENE 2013
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Angel Rufo Cordero

09 MAY 2012

JUNTA DE EXTREMADURA Consejería de Fomento
Registro administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº ASIENTO 01 S - 13 FECHA 13 MAR 2013
EL JEFE DE SECCIÓN DE URBANISMO
Fdo.: Ignacio Rodríguez Roldán

1 . MODIFICACIÓN 1/2006/1 :

CONSISTE EN EL CAMBIO DE ASIGNACIÓN DE LA UA9 DEL ÁREA NORMATIVA ACTUAL CORRESPONDIENTE A RESIDENCIAL INTENSIVO O DE CASCO A RESIDENCIAL SEMI INTENSIVO.

1.1.- ZONA AFECTADA POR LA MODIFICACIÓN

La citada UA9 se sitúa al sur del casco urbano, tiene una superficie aproximada de 23.681 m2 y a efectos urbanísticos se encuentra en suelo urbano y pertenece a la zona con denominación RESIDENCIAL INTENSIVA.

JUNTA DE EXTREMADURA
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 31 ENE 2013
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Angel Rufo Cordero

1.2.- SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL

La situación urbanística actual de la UA9 se define como Residencial Intensiva o de Casco.

Los parámetros fijados por las Normas Urbanísticas para el Área Normativa definida como **RESIDENCIAL INTENSIVA**, se relacionan a continuación:

PARÁMETRO	VALOR
Tipología	MC (Manzana Cerrada)
Altura máxima (M)	3 plantas ó (B+2) ó 9,5 m.
Parcela mínima	100 m^2. *
(*) Las parcelas con superficie menor 100 m^2 que cumplan el art. 3.98 de las NNSS.	se encuentran dentro de ordenación
Ocupación máxima	85 %.
Edificabilidad	----------
Densidad máxima	65 viv./Ha.
Fondo máximo edificable	12 mts. excepto bajos comerciales 20 mts.

Aprobación Puntual 1/2006 consistente en cambio de asignación de UA9 a Residencial Semi Intensivo, aprobada por el Pleno de la Corporación el día 29 de marzo de 2012.
Aprobación definitiva de 13 de Diciembre de 2012.

03 MAY 2013

DOCUMENTACIÓN TÉCNICA FINANCIADA, GESTIONADA Y SUPERVISADA POR EL SERVICIO DE ASISTENCIA TÉCNICA URBANÍSTICA DE LA DIPUTACIÓN DE BADAJOZ.

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 31 ENE 2013

El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

JUNTA DE EXTREMADURA Consejería de Fomento
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº ASIENTO 01 9 - 13 FECHA 11 MAR 2013
BA
EL JEFE DE SECCIÓN DE URBANISMO
Fdo.: J. Ignacio Rodríguez Roldán

1.3.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

Este extremo de la modificación consiste exclusivamente en el cambio de asignación de la UA9 del área normativa actual correspondiente a Residencial Intensivo o de Casco a Residencial Semi Intensivo.

- Los parámetros fijados por las Normas Urbanísticas para el Área Normativa definida como **RESIDENCIAL SEMI INTENSIVA**, se relacionan a continuación:

PARÁMETRO		VALOR
Tipología		AD - ADOSADA AP - PAREADA AS - AISLADA
Altura máxima		2 plantas o (B+1) ó 6,5 m.
Parcela mínima		200 m^2. *
(*)	Las parcelas con superficie menor 200 m^2 que cumplan el art. 3.98 de las NNSS.	se encuentran dentro de ordenación
Ocupación máxima		80 %.
Edificabilidad		1.2 m2/m2
Densidad máxima		50 viv./Ha.
Fondo máximo edificable		----------

1.4 .- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

Desde la creación de la UA9, dado el escaso dinamismo de la población, se aprecia en el municipio la necesidad de zonas de menor densidad edificatoria y que flexibilice la tipología de las edificaciones.

En este extremo concreto de la modificación que se propone, se modifica la tipología, a la vez que disminuye la altura de la edificación, el nº de plantas, la ocupación máxima y la densidad máxima de vivienda /Ha,. A su vez, aumenta la parcela mínima (controla un parcelario menos fragmentado), lo cual redunda en una edificación menos densa, acota la edificabilidad y permite por lo tanto un tipo de ciudad más moderna y acorde con las necesidades reales de la población y el entorno que le rodea.

Para hacer constar que la Modificación Puntual 1/2006 fue aprobada por el Pleno de la Corporación el 29 de marzo de 2012.
Valdecaballeros a 12 de Diciembre de 2012.
LA SECRETARIA

03 MAY 2013

El Art.74 de la LEY DEL SUELO Y ORDENACION TERRITORIAL DE EXTREMADURA establece los límites de la potestad de planeamiento y los estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas.

JUNTA De EXTREMADURA Consejería de Fomento
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
FECHA 11 MAR 2013
EL JEFE DE SECCIÓN DE URBANISMO
Fdo.: J. Ignacio Rodríguez Roldán

Articulo 74 . Límites de la potestad del planeamiento, estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas.

I. En el suelo urbano la edificabilidad no podrá superar 1 metro cuadrado de edificación residencial por cada metro cuadrado de suelo computado por zonas de ordenación urbanística o para la totalidad del suelo urbano.

En el suelo urbano consolidado en que se haya alcanzado o superado ya dicho límite máximo, no se podrá aumentar la edificabilidad respecto de las previsiones del planeamiento anterior y deberá procurarse que disminuya o , a lo sumo, se mantenga en su intensidad el grado de consolidación característico del último medio siglo……..

La modificación considerada facilita pues el cumplimiento de dichos estándares.

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 31 ENE 2013
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

1.- Superficie UA9 = 23.681 m2.
2.- viales (5.384 m2 aprox. medidos sobre plano).
3.- zonas verdes y espacios libres (3.120 m2).
4.- 23.681 m2 - 5.384 m2 -3.120 m2 = 15.177 m2. de parcelas.
5.- 200 m2(parc. Mínima) X 1.2 (edificabilidad máx.) = 240 m2 de techo por parcela.

En la UA9 la edificabilidad será de 15.177 m2 / 23.681 m2 = **0.64** m2/m2 inferior a lo expresado en el Art. 74.1 de la LESOTEX.

Aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación el 06 de mayo de 2013 y provisionalmente el 29 de marzo de 2012.
En Valdecaballeros a 13 de Diciembre de 2012.
LA SECRETARIA

03 MAY 2013

JUNTA DE EXTREMADURA Consejería de Fomento
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº ASIENTO 0019 - 13 FECHA 11 MAR 2013
EL JEFE DE SECCIÓN DE URBANISMO
Fdo.: J. Ignacio Rodríguez Roldán

- La **TABLA COMPARATIVA DE LAS CONDICIONES DE VOLUMEN** se representa a continuación.

ZONA	CONDICIONES DE VOLUMEN					
DENOMIN.	TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN	ALTURA MAXIMA Nº DE PLANTAS	PARCELA MINIMA EDIFICABLE	OCUPACIÓN MÁXIMA %	EDIFICAB. MÁXIMA m2/m2	DENSIDAD MÁXIMA Nº VIV/HA
RESI. INTENSIVA	MANZANA CERRADA	3 ó (B+2) 9,5MTS	100 *	85	---	65
RESI. SEMI-INTENSIVA	ADOSADA, PAREADA YAISLADA	2 ó (B+1) 6,5MTS	200 *	80	1,2	50

* Las parcelas de menor superficie legalmente acreditadas en la fecha de la aprobación inicial de las normas no quedan sujetas a esta limitación.

LA SECRETARIA, Para hacer constar que la Modificación Puntual 1/2006 aprobada inicialmente por el Pleno de la Corporación el 16 de marzo 2012 y provisionalmente el 29 de marzo de 2012.
En Valdecaballeros a 13 de Diciembre de 2012.
LA SECRETARIA

Fdo.: Margarita Rodríguez Pastor

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 31 ENE 2013
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Angel Rulo Cordero

09 MAY 2012

1.5.- DOCUMENTACIÓN DE LAS NNSS AFECTADA POR ESTA MODIFICACIÓN

a) NORMATIVA NN.SS.

- Art. 3.33 - 3.

- CUADRO DE CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO (Pág. 195 DE NN.UU.)

b).PLANOS

- P - 1/11

JUNTA DE EXTREMADURA Consejería de Fomento
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº ASIENTO BA 019 - 13 FECHA 11 MAR 2013
EL JEFE DE SECCIÓN DE URBANISMO
Fdo.: J. Ignacio Rodríguez Roldán

En Navalvillar de Pela, Septiembre de 2007

El Arquitecto

Juan Antonio Fernández Durán.

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

ARQUITECTO:
Juan Antonio F. Durán
75.238.176-F
C/ Cantarranas, 13
NAVALVILLAR DE PELA
06760 - (Badajoz)

Para hacer constar que la Modificación Puntual 1/2006 fue aprobada por el Pleno de la Corporación el 06 de [illegible] de 2012.
Subsanada a 13 de Diciembre de 2012.

SECRETARIA
María Cristina Míguez Pastor

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 31 ENE 2013
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rubio Cordero

09 MAY 2012

JUNTA DE EXTREMADURA Consejería de Fomento
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº ASIENTO 019 - 13 FECHA 11 MAR 2013
BA
EL JEFE DE SECCIÓN DE URBANISMO
Fdo.: J. Ignacio Rodríguez Roldán

DOCUMENTACIÓN TÉCNICA FINANCIADA, GESTIONADA Y SUPERVISADA POR EL SERVICIO DE ASISTENCIA TÉCNICA URBANÍSTICA DE LA DIPUTACIÓN DE BADAJOZ.

DURAN

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 31 ENE 2013
Fdo.: Miguel Angel Rufo Cordero

2 . MODIFICACIÓN 1/2006/2 :

CONSISTE EN ELIMINAR LAS LIMITACIONES DE FONDO MÁXIMO DE LA ZONA DENOMINADA RESIDENCIAL INTENSIVA.

2.1 ZONA AFECTADA POR LA MODIFICACIÓN

La modificación afecta exclusivamente al área normativa denominada ZONA RESIDENCIAL INTENSIVA que tiene una superficie aproximada de 99.666 m2 (123.347 m2 -23.681 m2). Se circunscribe pues a la zona densa de la trama urbana también denominada ZONA RESIDENCIAL DE CASCO.

2.2 SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL

Dado que esta modificación solo afecta a la zona Residencial Intensiva, la situación urbanística previa se corresponde con las condiciones de Residencial Intensiva definidas en el apartado 2(Pág. 159) de las NN.UU.

- Los parámetros fijados por las Normas Urbanísticas para el Área Normativa definida como **RESIDENCIAL INTENSIVA,** se relacionan a continuación:

PARÁMETRO	VALOR
Tipología	MC (Manzana Cerrada)
Altura máxima (M)	3 plantas ó (B+2) ó 9,5 m.
Parcela mínima	100 m^2. *
(*) Las parcelas con superficie menor 100 m^2 que cumplan el art. 3.98 de las NNSS.	se encuentran dentro de ordenación
Ocupación máxima	85 %.
Edificabilidad	----------
Densidad máxima	65 viv./Ha.
Fondo máximo edificable	12 mts. excepto bajos comerciales 20 mts.

Por acuerdo Plenario de fecha 13 de Diciembre de 2012, se hace constar que la Modificación Puntual 1/2006 fue aprobada por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el 29 de marzo de 2012.
En Valdecaballeros a 13 de Diciembre de 2012.
LA SECRETARIA

09 MAY 2013

2.3 DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

JUNTA DE EXTREMADURA Consejería de Fomento
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
NºASIENTO 0119 - 13 FECHA 11 MAR 2013
EL JEFE DE SECCIÓN DE URBANISMO
Fdo.: J. Ignacio Rodríguez Roldán

La modificación consiste en eliminar las limitaciones de Fondo Máximo edificable en el área normativa correspondiente a Residencial Intensivo.

- Los parámetros modificados para el Área Normativa definida como **RESIDENCIAL INTENSIVA**, se relacionan a continuación:

PARÁMETRO		VALOR
Tipología		MC (Manzana Cerrada)
Altura máxima (M)		3 plantas ó (B+2) ó 9,5 m.
Parcela mínima		100 m^2. *
(*)	Las parcelas con superficie menor 100 m^2 que cumplan el art. 3.98 de las NNSS.	se encuentran dentro de ordenación
Ocupación máxima		85 %.
Edificabilidad		----------
Densidad máxima		65 viv./Ha.
Fondo máximo edificable		Sin limitación (condicionada)

VALDECABALLEROS. Para hacer constar que la Modificación Puntual 1/2006 fue aprobada inicialmente por el Pleno de la Corporación el 06 de marzo de 2012 y provisionalmente el 29 de marzo de 2012.
En Valdecaballeros a 13 de Diciembre de 2012.

LA SECRETARIA

Fdo.: Margarita Rodríguez Pastor

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 31 ENE 2013
El Consejero Secretario de Comisión de Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Tello Cordero

09 MAY 2012

JUNTA DE EXTREMADURA Consejería de Fomento
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
FECHA 11 MAR 2013
EL JEFE DE SECCIÓN DE URBANISMO
Fdo.: J. Ignacio Rodríguez Roldán

2.4 JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

La limitación del Fondo Máximo citado, tan solo afectará al Área Normativa definida como ZONA RESIDENCIAL INTENSIVA.

Se aporta en el anexo (Punto D) un estudio comparativo de 13 manzanas pertenecientes a dicha zona, donde se ha calculado su superficie, la ocupación máxima sin limitación de fondo y la ocupación máxima que se obtendría aplicándose las limitaciones de fondo existentes en la actualidad. A continuación se comparan los valores obtenidos en la tabla 1 que se adjunta.

Como resultado del análisis de la tabla 1, se aprecia que en las manzanas 1 a 10 los valores de D son superiores a los de C, lo que nos indica que no hay incremento de edificabilidad al eliminar la limitación de fondo máximo.

Como resultado del análisis de la tabla 1, se aprecia que en las manzanas 11 a 13, los valores de D son inferiores a los de C, lo que nos indica que la eliminación del fondo máximo provoca incremento de edificabilidad.

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 31 ENE 2013
Secretaría General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Bello Cordero

Dado que la LESOTEX en su Articulo 74 punto 1 establece:

Articulo 74 . Límites de la potestad del planeamiento, estándares mínimos de de calidad y cohesión urbanas.

I. En el suelo urbano la edificabilidad no podrá superar 1 metro cuadrado de edificación residencial por cada metro cuadrado de suelo computado por zonas de ordenación urbanística o para la totalidad del suelo urbano.

En el suelo urbano consolidado en que se haya alcanzado o superado ya dicho límite máximo, no se podrá aumentar la edificabilidad respecto de las previsiones del planeamiento anterior y deberá procurarse que disminuya o , a lo sumo, se mantenga en su intensidad el grado de consolidación característico del último medio siglo.....

Dado que la zona Residencial Intensiva se corresponde con la Zona de Casco, sus características morfológicas son fácilmente diferenciables respecto de las demás zonas. Un análisis del parcelario catastral, nos indica una elevada densidad edificatoria de hasta tres alturas, con pequeños patios y calles estrechas. Esto unido a que la mayor parte de esta edificación tiene como uso el residencial, nos lleva a superar 1 metro cuadrado de edificación

Para hacer constar que la Modificación Puntual 1/2006, fue aprobada por el Pleno de la Corporación el 06 de marzo de 2012.
Valdecaballeros a 13 de Diciembre de 2012.
LA SECRETARIA
09 MAY 2013

residencial por cada metro cuadrado de suelo computado en esta zona de ordenación urbanística.

No es por tanto factible la eliminación de dicha limitación sin contrapartida alguna ya que no se cumpliría la LSOTEX.

Se propone pues sustituir el párrafo del Artº 3.99 de las NN.UU de VALDECABALLEROS que dice :

" El fondo máximo edificable será de 12 m. , excepto en los bajos comerciales , en que podrá llegar a los 20 m."

Por otro cuyo texto sería:

El fondo máximo edificable será de 12 m. , excepto en los bajos comerciales , en que podrá llegar a los 20 m.

No obstante, el Ayuntamiento podrá autorizar edificaciones que superen dichos límites, en aquellas fincas que justifiquen a criterio municipal y mediante un estudio previo de viabilidad que no se produce incremento de edificabilidad por superar tales limitaciones, quedando obligadamente supeditada siempre la posibilidad de tal estimación a la total observación en el correspondiente Proyecto de Edificación de las restantes determinaciones normativas que le sean de aplicación.

JUNTA DE EXTREMADURA Consejería de Fomento
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº ASIENTO 019 - 13 FECHA 11 MAR 2013
BA
EL JEFE DE SECCION DE URBANISMO
Fdo.: J. Ignacio Rodríguez Roldán

De este modo se cumpliría la LSOTEX y se autoriza la eliminación del fondo máximo ilimitado previo estudio de viabilidad , permitiendo al Ayuntamiento un control sobre este punto.

SECRETARIA. Para hacer constar que la Modificación Puntual 1/... aprobada inicialmente por el Pleno de la Corporación el 06 ... 2012, y provisionalmente el 29 de marzo de 2012.
En Valdecaballeros a 13 de Diciembre de 2012.
LA SECRETARIA

Fdo.: [illegible] Rodríguez Pastor

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 31 ENE 2013
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Angel Nuño Cordero

09 MAY 2012

NORMATIVA.....

Ap. 2.- ORDENANZAS PARTICULARES PARA LA ZONA RESIDENCIAL INTENSIVA

Artº 3.97.- Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza es de aplicación a las superficies del suelo urbano denominadas y grafiadas como Residencial Intensiva en los planos de zonificación del suelo.

Artº 3.98.- Tipología

La tipología a aplicar en estas zonas es la de manzana cerrada.

Como su nombre indica, se deberá edificar llegando a las dos medianerías colindantes (o llegando al lindero si faltase alguno de los edificios contiguos), tapando en su total altura al menos una de ellas y manteniendo la línea de fachada.

Artº 3.99.- Condiciones de volumen

La altura máxima de la edificación en esta zona se establece globalmente en tres plantas (B+2) ó 9,5 m.

La densidad máxima será de 65 viv./Ha.

La parcela mínima en esta zona a efectos de posibles reparcelaciones será de 100 m2. Las parcelas de menor superficie, que en la fecha de la aprobación inicial e estas NN.SS. estuvieran legalmente acreditadas por un documento de propiedad o en el Plano Parcelario, no quedarán fuera de ordenación y no podrán entenderse no edificables por motivo de que su superficie sea menor que la parcela mínima.

La ocupación de la parcela podrá llegar al 85%, siempre que se cumplan las condiciones generales señaladas en el Capitulo I de este Título III (patios de manzana, etc.).

El fondo máximo será libre, siempre y cuando en el correspondiente Proyecto de Edificación se mantenga la edificabilidad que resulte de considerar a nivel general un fondo máximo de 12 metros y de 20 mts para bajos comerciales, así como las demás determinaciones normativas que le sean de aplicación.

Los corrales actuales serán siempre suelo inedificable y a ello se estará en el señalamiento de las alineaciones oficiales interiores.

JUNTA DE EXTREMADURA Consejería de Fomento
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº ASIENTO BA 019-13 FECHA 11 MAR 2013
EL JEFE DE SECCIÓN DE URBANISMO
Fdo.: J. Ignacio Rodríguez Roldán

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 31 ENE 2013
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rubio Cordero

2.5 DOCUMENTACIÓN DE LAS NNSS AFECTADA POR ESTA MODIFICACIÓN

a) NORMATIVA

Art. 3.99 de las NN.SS.

Tabla página 195 de las NN.SS.

JUNTA DE EXTREMADURA Consejería de Fomento
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº ASIENTO BA 019-13 FECHA 11 MAR 2013
EL JEFE DE SECCIÓN DE URBANISMO
Fdo.: J. Ignacio Rodríguez Roldán

En Navalvillar de Pela, Septiembre de 2007

El Arquitecto

Juan Antonio Fernández Durán.

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

ARQUITECTO:
Juan Antonio F. Durán
75.238.176-F
C/ Ramón y Cajal, 3
NAVALVILLAR DE PELA
06760 - (Badajoz)

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 31 ENE 2013
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Aulo Cordero

Para hacer constar que la Modificación Puntual n
fue aprobada definitivamente por el Pleno de la Corporación el 06 de J
en Valdecaballeros a 13 de Diciembre de 2012.
LA SECRETARIA
Fdo.: Ángeles Rodríguez Pastor

09 MAY 2012

JUNTA DE EXTREMADURA Consejería de Fomento
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº ASIENTO BA 019-13 FECHA 11 MAR 2013
EL JEFE DE SECCIÓN DE URBANISMO
Fdo.: J. Ignacio Rodríguez Roldán

3.-MODIFICADO DE LAS NNSS

Para hacer constar que la Modificación Puntual 1/2006 fue aprobada inicialmente por el Pleno de la Corporación el 06 de marzo de 2012 y provisionalmente el 29 de marzo de 2012.
En Valdecaballeros a 13 de Diciembre de 2012.

LA SECRETARIA

José Manuel Rodríguez Pinto

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 31 ENE 2013
El Presidente del Consejo de Ordenamiento del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Angel Rufo Cordero

09 MAY 2013

DOCUMENTACIÓN TÉCNICA FINANCIADA, GESTIONADA Y SUPERVISADA POR EL SERVICIO DE ASISTENCIA TÉCNICA URBANÍSTICA DE LA DIPUTACIÓN DE BADAJOZ.

JUNTA DE EXTREMADURA Consejería de Fomento
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº ASIENTO BA 019-13 FECHA 11 MAR 2013
EL JEFE DE SECCIÓN DE URBANISMO
Fdo.: J. Ignacio Rodríguez Roldán

3.1 ARTICULADO DE LAS NNSS AFECTADOS POR LA PRESENTE MODIFICACIÓN 1/2006

(REDACCIÓN ACTUAL)

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 31 ENE 2013
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rato Cordero

27 FEB 2013

APROBADO DEFINITIVAMENTE COPUMA 26 JUL 1990

MODIFICADA SEGUN APROBACION PROVISIONAL DE 27-9-88

Ap. 2.- ORDENANZAS PARTICULARES PARA LA ZONA RESIDENCIAL INTENSIVA

Junta de Extremadura Consejería de Fomento
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº ASIENTO BA 019-13 FECHA 11 MAR 2013
EL JEFE DE SECCIÓN DE URBANISMO
Fdo.: J. Ignacio Rodríguez Roldán

Artº 3.97.- Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza es de aplicación a las superficies del suelo urbano denominadas y grafiadas como Residencial Intensiva en los planos de zonificación del suelo.

Artº 3.98.- Tipología

La tipología a aplicar en estas zonas es la de manzana cerrada.

Como su nombre indica, se deberá edificar llegando a las dos medianerías colindantes (o llegando al lindero si faltase alguno de los edificios contiguos), tapando en su total altura al menos una de ellas y manteniendo la línea de fachada.

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 31 ENE 2013
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

Artº 3.99.- Condiciones de volumen

La altura máxima de la edificación en esta zona se establece globalmente en tres plantas (B+2) ó 9,5 m.

La densidad máxima será de 65 viv./Ha.

La parcela mínima en esta zona a efectos de posibles reparcelaciones será de 100 m^2. Las parcelas de menor superficie, que en la fecha de la aprobación inicial de estas NN.SS. estuvieran legalmente acreditadas por un documento de propiedad o en el Plano Parcelario, no quedarán fuera de ordenación y no podrán entenderse no edificables por motivo de que su superficie sea menor que la parcela mínima.

La ocupación de la parcela podrá llegar al 85%, siempre que se cumplan las condiciones generales señaladas en el Capítulo I de este Título III (patios de manzana, etc.).

El fondo máximo edificable será de 12 m., excepto en los bajos comerciales, en que podrá llegar a los 20 m.

Los corrales actuales serán siempre suelo inedificable y a ello se estará en el señalamiento de las

27 FEB 2013

DOCUMENTACIÓN TÉCNICA FINANCIADA, GESTIONADA Y SUPERVISADA POR EL SERVICIO DE ASISTENCIA TÉCNICA URBANÍSTICA DE LA DIPUTACIÓN DE BADAJOZ.

DURAN

JUNTA DE EXTREMADURA Consejería de Fomento
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº ASIENTO BA 019-13 FECHA 11 MAR 2013
EL JEFE DE SECCIÓN DE URBANISMO
Fdo.: J. Ignacio Rodríguez Roldán

3.2.- ARTICULADO DE LAS NNSS AFECTADOS POR LA PRESENTE MODIFICACIÓN 1/2006

(REDACCIÓN REFUNDIDA)

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 31 ENE 2013
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Manuel Duval Ruiz Corredera

27 FEB 2013

NORMATIVA.....

Ap. 2.- ORDENANZAS PARTICULARES PARA LA ZONA RESIDENCIAL INTENSIVA

Artº 3.97.- Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza es de aplicación a las superficies del suelo urbano denominadas y grafiadas como Residencial Intensiva en los planos de zonificación del suelo.

Artº 3.98.- Tipología

La tipología a aplicar en estas zonas es la de manzana cerrada.

Como su nombre indica, se deberá edificar llegando a las dos medianerías colindantes (o llegando al lindero si faltase alguno de los edificios contiguos), tapando en su total altura al menos una de ellas y manteniendo la línea de fachada.

Artº 3.99.- Condiciones de volumen

La altura máxima de la edificación en esta zona se establece globalmente en tres plantas (B+2) ó 9,5 m.

La densidad máxima será de 65 viv./Ha.

La parcela mínima en esta zona a efectos de posibles reparcelaciones será de 100 m2. Las parcelas de menor superficie, que en la fecha de la aprobación inicial e estas NN.SS. estuvieran legalmente acreditadas por un documento de propiedad o en el Plano Parcelario, no quedarán fuera de ordenación y no podrán entenderse no edificables por motivo de que su superficie sea menor que la parcela mínima.

La ocupación de la parcela podrá llegar al 85%, siempre que se cumplan las condiciones generales señaladas en el Capítulo I de este Título III (patios de manzana, etc.).

El fondo máximo será libre, siempre y cuando en el correspondiente Proyecto de Edificación se mantenga la edificabilidad que resulte de considerar a nivel general un fondo máximo de 12 metros y de 20 mts para bajos comerciales, así como las demás determinaciones normativas que le sean de aplicación.

Los corrales actuales serán siempre suelo inedificable y a ello se estará en el señalamiento de las alineaciones oficiales interiores.

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 31 ENE 2013

El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Miguel Angel Rufo Cordero

JUNTA DE EXTREMADURA Consejería de Fomento
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
NÚMERO BA 019-13 FECHA 11 MAR 2013
EL JEFE DE SECCIÓN DE URBANISMO
Fdo.: J. Ignacio Rodríguez Roldán

27 FEB 2013

DOCUMENTACIÓN TÉCNICA FINANCIADA, GESTIONADA Y SUPERVISADA POR EL SERVICIO DE ASISTENCIA TÉCNICA URBANÍSTICA DE LA DIPUTACIÓN DE BADAJOZ.

DURAN

3.3.- PLANOS DE LAS NNSS AFECTADOS POR LA PRESENTE MODIFICACIÓN 1/2006 (MODIFICADOS : PLANO 1/11)

DILIGENCIA: Para hacer constar que la Modificación Puntual 1/2006 aprobada inicialmente por el Pleno de la Corporación el 06 de marzo 2009 y provisionalmente el 29 de marzo de 2012.
En Valdecaballeros a 13 de Diciembre de 2012.

LA SECRETARIA

Fdo.: Margarita Rodríguez Pastor

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 31 ENE 2013
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Angel Rufo Cordero

JUNTA DE EXTREMADURA Consejería de Fomento
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº ASIENTO BA 019-13 FECHA 11 MAR 2013
EL JEFE DE SECCIÓN DE URBANISMO
Fdo.: J. Ignacio Rodríguez Roldán

09 MAY 2012