24 OCT. 2013

DOCUMENTO REFUNDIDO :
modificación puntual de las NNSS de planeamiento de villagarcia de la torre, badajoz :

" cambio de tipologia basica, de residencial unifamiliar intensiva *(RUI)*, a residencial unifamiliar extensiva *(RUR)*", del solar situado en cl. de las ánimas c/v a cl merced, en villagarcia de la torre, badajoz .

promotor: juan martín matias .
arquitecto: javier g-germán cruz .

---

ggerman-trujeda@telefonica.net
plaza de la merced nº 11, 2º a – azuaga

arquitectos
Tfnos. 924 890 295 – 669 035 634

06 MAY 201

ÍNDICE.

I.- MEMORIA .

1.- Memoria Descriptiva.

1.1.- Antecedentes.
1.2.- Planeamiento y Situación Urbanística Vigente.
1.3.- Objeto y Contenido de la Modificación Puntual.

2.- Condiciones reguladoras : TEXTO A MODIFICAR.

3.- Condiciones reguladoras : TEXTO REFUNDIDO.

II.- PLANOS .

1.- Ordenación 1. Planeamiento actual.

2.- Ordenación 2. Modificación Puntual.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este
Mérida 24 SET. 2009
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

ggerman-trujeda@telefonica.net
plaza de la merced nº 11, 2º a – azuaga

arquitectos
Tfnos. 924 890 295 – 669 035 634

06 MAY 20

1.- Memoria Descriptiva.

1.1.- Antecedentes.

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, con fecha 24 de Septiembre de 2.009, aprueba definitivamente la modificación puntual de la Normas Subsidiarias (NNSS) de Villagarcia de la Torre, que consiste en RECALIFICACIÓN DE SUELO URBANO DE USO RESIDENCIAL INTENSIVO *(RUI)* A SUELO URBANO DE USO RESIDENCIAL EXTENSIVO *(RUR)*, DE SOLAR SITO CL. DE LAS ÁNIMAS, EN VILLAGARCIA DE LA TORRE.

1.2.- Planeamiento y Situación Urbanística Vigente.

Según las Normas Subsidiarias de Planeamiento *(NNSS)* del municipio de Villagarcía de la Torre, el solar de actuación se encuentra, inicialmente, dentro de la Tipología Básica " **RUI** ", Residencial Unifamiliar Intensiva

Según el artículo V.101 del Epígrafe 3: Clave (RUI).- Unifamiliar Intensiva: el fondo *máximo* de parcela será de 18 metros.
Superficie de ocupación máxima en" RUI" =
= metro lineal de alineación en acera x fondo edificable = **2.080,00 m²**

1.3.- Objeto y Contenido de la Modificación Puntual.

La Modificación Puntual propuesta , cambia la Tipología Básica a " **RUR** "; las condiciones urbanísticas se mantienen, sin aumentar : la ocupación, la edificabilidad sobre parcela y la altura de la edificación :

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERIA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este proyecto en la sesión de
fecha 24 SET. 2009
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

ggerman-trujeda@telefonica.net
plaza de la merced nº 11, 2º a – azuaga
arquitectos
Tfnos. 924 890 295 – 669 035 634

06 MAY 20

Según Normas Subsidiarias	**Solar cl de las Animas c/v a cl Merced RUR**
1.- OCUPACION :	1.- OCUPACION : **19,30 %**
- según **RUI :** longitud fachada x fondo: 2.080,00 m² - según **RUR :** 40 % s/ 10.761,00 m² = 4.304,40 m²	- según **RUR** modificando para este solar la ocupación sobre esta parcela: 19,30 % s/ 10.761,00 m² = = 2.076,87 m² < *2.080,00 m²*
2.- EDIFICABILIDAD: **2m²/m²**	2.- EDIFICABILIDAD : **2m²/m²**
- según **RUI:** 2 x 2.080,00 m² = 4.160,00 m² - según **RUR :** 2 x 4.304,40 m² = 8.608,80 m²	- según **RUR** modificando para este solar la ocupación sobre esta parcela 2 x 2.076,87 m² = 4.153,74 m² , *4.153,74 m² < 4.160,00 m²*
3.- ALTURA MAXIMA: **dos**	3.- ALTURA MAXIMA: **dos**
(baja + 1ª) ó (baja + doblado)	(baja + 1ª) ó (baja + doblado)

Se comprueba que con "*el cambio de Tipología Básica propuesto*" no se aumenta la superficie de ocupación máxima, ni la edificabilidad, con todo lo que ello conlleva respecto a una menor necesidad de servicios y de dotaciones urbanas, al reducir el numero de viviendas / hectárea.

Por otro lado, recordar que los terrenos sobre los que se actúa son suelo urbano consolidado.

Azuaga, a veintidós de Octubre de dos mil diez.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio en Extremadura acordó aprobar definitivamente el presente documento en la sesión de la fecha
Mérida 24 SET. 2009
El Director General del Territorio Urbanismo y Ordenación

Fdo.: Javier García-Germán Cruz,
Arquitecto.- Colegiado nº 6.118.

ggerman-trujeda@telefonica.net
plaza de la merced nº 11, 2º a – azuaga
arquitectos
Tfnos. 924 890 295 – 669 035 634

06 MAY 201

2.- Condiciones reguladoras : TEXTO A MODIFICAR.

aprobación definitiva de estas NNSS podrán convertirse en plurifamiliares siempre que cumplan las condiciones y características mínimas que se determinan y fijan a continuación

2. Características Mínimas de la Parcela.

Frente mínimo: 8 mts.
Fondo Mínimo: 15 mts.

3. Condiciones de edificación.

--- La distancia mínima de la edificación en planta baja al fondo de la parcela será de 5 mts.

--- La ocupación máxima de la primera planta será del 75 % de la superficie de la parcela.

--- En cualquier caso, incluso en aquellos en los que la nueva vivienda resulte de la remodelación del doblado, es obligatorio atenerse a lo dispuesto en el Art. V.17 de estas NNSS sobre altura libre de plantas.

4. Condiciones de composición de la fachada.

--- La puerta adicional tendrá las mismas dimensiones que la original. En los casos en que ésta tenga una anchura superior a 1,8 mts, la anchura de la puerta adicional será de al menos 1,8 mts.

--- Los huecos de fachada de la primera planta estarán sujetos a las condiciones que determina el Titulo V de esta Ordenanzas

Epígrafe 4: Clave (RUR).
Residencial Unifamiliar Extensiva

Art. V.106 Definición.

1. Edificación de viviendas unifamiliares, exentas por todas sus fachadas, o pareadas, sobre parcela media.

Art. V.107 Alineaciones y rasantes.

1. Serán libres dentro de la parcela, salvo lo dispuesto en el punto siguiente para los retranqueos y las alineaciones que la documen- tación gráfica de estas NNSS o los documentos que lo desarrollen (PP o ED) pudiera fijar como obligatorias para ciertas zonas.

2. Los retranqueos serán de menos de 3 metros a la calle y a los linderos laterales.

3. Podrán adosarse las viviendas únicamente a uno de los linderos en edificación pareada, cuando se trate de promociones unitarias para toda la manzana o frente de calle.

Art V.108 Parcela mínima
1. Será de 250 m2

Art. V.109 Frente mínimo.

1. Será de 12 metros.

Art.V.110 Frente máximo.

1. Será de 30 mts.

Art. V.111 Superficie de ocupación máxima

1. Será del 40 por ciento de la superficie de parcela

Art. V.112 Alturas.

1. La máxima altura será la de aplicar las condiciones generales sobre alturas de estas NNSS, con un número máximo de plantas de dos: baja + una ó baja + doblado.

Art. V.113 Usos de edificación.

1. Aparcamiento-cochera.—Permitido el Grupo I, prohibidos todos los demás.

2. Vivienda.—Permitido el Grupo II. Prohibido el Grupo I.

3. Industria.—Permitido el Grupo I. Prohibido todas las de-más categorías.

4. Comercio.—Permitido el Grupo I, prohibidas todas las demás categorías.

5. Oficinas.—Permitido el Grupo II, pero si la oficina se encuentra aneja a la vivienda de su titular

6. Hostelería y Hoteles.—Permitido en todas sus categorías.

7. Cultural, espectáculos y salas de reunión.—Prohibido en todas sus categorías.

8.. Educativo.—Prohibido en todas sus categorías.

9. Sanitario.—Permitido el Grupo II, sólo si la consulta se en-cuentra aneja a la vivienda de su titular.

10. Religioso.—Prohibido en todas sus categorías.

11. Deportivo.—Prohibido en todas sus catogorías

12 Agropecuario.—Permitido el Grupo I, con las debidas medidas de higiene y sanidad animal. Prohibidos todos los demás grupos.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
Mérida
24 SET. 2009
06 MAY 2010

ggerman-trujeda@telefonica.net
plaza de la merced nº 11, 2º a – azuaga
arquitectos
Tfnos. 924 890 295 – 669 035 634

3.- Condiciones reguladoras : TEXTO REFUNDIDO.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
24 SET. 2009

aprobación definitiva de estas NNSS podrán convertirse en plurifamiliares siempre que cumplan las condiciones y características mínimas que se determinan y fijan a continuación

2. Características Mínimas de la Parcela.

Frente mínimo: 8 mts.
Fondo Mínimo: 15 mts.

3. Condiciones de edificación.

--- La distancia mínima de la edificación en planta baja al fondo de la parcela será de 5 mts.

--- La ocupación máxima de la primera planta será del 75 % de la superficie de la parcela.

--- En cualquier caso, incluso en aquellos en los que la nueva vivienda resulte de la remodelación del doblado, es obligatorio atenerse a lo dispuesto en el Art. V.17 de estas NNSS sobre altura libre de plantas.

4. Condiciones de composición de la fachada.

--- La puerta adicional tendrá las mismas dimensiones que la original. En los casos en que ésta tenga una anchura superior a 1,8 mts, la anchura de la puerta adicional será de al menos 1,8 mts.

--- Los huecos de fachada de la primera planta estarán sujetos a las condiciones que determina el Titulo V de esta Ordenanzas

Epígrafe 4: Clave (RUR).
Residencial Unifamiliar Extensiva

Art. V.106 Definición.

1. Edificación de viviendas unifamiliares, exentas por todas sus fachadas, o pareadas, sobre parcela media.

Art. V.107 Alineaciones y rasantes.

1. Serán libres dentro de la parcela, salvo lo dispuesto en el punto siguiente para los retranqueos y las alineaciones que la documen- tación gráfica de estas NNSS o los documentos que lo desarrollen (PP o ED) pudiera fijar como obligatorias para ciertas zonas.

2. Los retranqueos serán de menos de 3 metros a la calle y a los linderos laterales.

3. Podrán adosarse las viviendas únicamente a uno de los linderos en edificación pareada, cuando se trate de promociones unitarias para toda la manzana o frente de calle.

Art V.108 Parcela mínima
1. Será de 250 m2

Art. V.109 Frente mínimo.
1. Será de 12 metros.

Art.V.110 Frente máximo.
1. Será de 30 mts.

Art. V.111 Superficie de ocupación máxima
1. Será del 40 por ciento de la superficie de parcela

2. En el solar situado en la cl Animas c/v a la cl Merced y señalado con Tipología Básica RUR la ocupación máxima permitida es del 19,30 por ciento de la superficie de la parcela.

Art. V.112 Alturas.
1. La máxima altura será la de aplicar las condiciones generales sobre alturas de estas NNSS, con un número máximo de plantas de dos: baja + una ó baja + doblado.

Art. V.113 Usos de edificación.

1. Aparcamiento-cochera.—Permitido el Grupo I, prohibidos todos los demás.

2. Vivienda.—Permitido el Grupo II. Prohibido el Grupo I.

3. Industria.—Permitido el Grupo I. Prohibido todas las de-más categorías.

4. Comercio.—Permitido el Grupo I, prohibidas todas las demás categorías.

5. Oficinas.—Permitido el Grupo II, pero si la oficina se encuentra aneja a la vivienda de su titular

6. Hostelería y Hoteles.—Permitido en todas sus categorías.

7. Cultural, espectáculos y salas de reunión.—Prohibido en todas sus categorías.

8.. Educativo.—Prohibido en todas sus categorías.

9. Sanitario.—Permitido el Grupo II, sólo si la consulta se en-cuentra aneja a la vivienda de su titular.

10. Religioso.—Prohibido en todas sus categorías.

11. Deportivo.—Prohibido en todas sus catogorías

12 Agropecuario.—Permitido el Grupo I, con las debidas medidas de higiene y sanidad animal. Prohibidos todos los demás grupos.

ggerman-trujeda@telefonica.net
plaza de la merced nº 11, 2º a – azuaga

arquitectos
Tfnos. 924 890 295 – 669 035 634

06 MAY 20