Mancomunidad Riberos del Tajo
OFICINA PARA LA GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA Y TERRITORIO
C/ Expo 92, nº 4 10680 Malpartida de Plasencia
Teléfono – Fax 927 45.95.82

MANCOMUNIDAD RIBEROS DEL TAJO
OFICINA GESTIÓN URBANÍSTICA
25 ABR 2007
ENTRADA SALIDA
OA-001-PL-08

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NN.SS.MM. DE PEDROSO DE ACIM

MODIFICACIÓN DE LA ALTURA DE ALEROS PREVISTA EN LA ORDENANZA "UNIFAMILIAR AISLADA"

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordo aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida, 24 ABR. 2008
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: F. Javier Gaspar Nieto

Promotor: Excmo. Ayuntamiento de Pedroso de Acim

BB JUL 2007

Mancomunidad Riberos del Tajo
OFICINA PARA LA GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA Y TERRITORIO
C/ Expo 92, nº 4 10680 Malpartida de Plasencia
Teléfono – Fax 927 45.95.82

DILIGENCIA
La presente modificación puntual ha sido aprobada provisionalmente por acuerdo del Pleno de este Ayuntamiento en sesión de fecha 19-JULIO-2007
Y para que conste, firma la presente diligencia en PEDROSO DE ACIM 19-JULIO-2007
EL SECRETARIO

AYUNTAMIENTO DE PEDROSO DE ACIM (Cáceres) SECRETARIA

MEMORIA

1. OBJETO

Por encargo del Excmo. Ayuntamiento de Pedroso de Acim se redacta el presente documento de planeamiento para la modificación de la altura de aleros prevista en la ordenanza de tipo residencial "Unifamiliar Aislada", de forma que pase de 6,5 metros, según las NN.SS. en vigor, a 7,5 metros.

2. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

Las NN.SS. de Pedroso de Acim fueron aprobadas definitivamente el 2 de octubre de 2002 y publicadas el 8 de julio de 2004; contienen dos ordenanzas de tipo residencial: "Residencial Unifamiliar Aislada" y "Residencial Casco". Ambas contemplan un número máximo de dos plantas, y sin embargo la primera establece la altura máxima de alero en 6,50 metros, mientras la segunda lo hace en 7,50.

Entendemos que esa distinción establece una restricción innecesaria, máxime teniendo en cuenta que las dos ordenanzas permiten expresamente el aprovechamiento de la superficie bajocubierta, aprovechamiento que, sin embargo, será siempre difícil de materializar en el caso de una altura de alero de 6,50 metros.

Por otro lado, aparte de uniformizar criterios, con esta modificación se permite más variedad tipológica y se favorece la habitabilidad de las diferentes plantas al poder incrementar la altura libre de las mismas. No se aumenta la edificabilidad, definida en las NN.SS. como "superficie edificable máxima por m2 de parcela", asignada por el Planeamiento o resultante de los parámetros de ocupación y número de plantas, por lo que no proceden las medidas compensatorias contempladas en Art. 80.2 de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

CONSEJERÍA DE VIVIENDA, URBANISMO Y TRANSPORTES
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de
Mérida, 24 ABR. 2008
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Edo.: Eduardo Gaspar Muñoz

6. CONCLUSIÓN

Las consideraciones anteriormente expuestas justifican la presente modificación puntual **"Modificación de la altura de aleros prevista en la ordenanza Unifamiliar Aislada".**

Se adjunta la normativa modificada, que afecta al Art.77, con el objeto de facilitar el documento refundido.

LA DIRECTORA DE LA OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA DE LA M. Riberos del Tajo
Edo. Cecilia Aragoneses Vicente
ARQUITECTA

DILIGENCIA
La presente modificación puntual ha sido aprobada inicialmente por acuerdo del Pleno de este Ayuntamiento en sesión de fecha 17-MAYO-2007
Y para que conste, firma la presente diligencia en PEDROSO DE ACIM 17-MAYO-2007
EL SECRETARIO

AYUNTAMIENTO DE PEDROSO DE ACIM (Cáceres) SECRETARIA

El retranqueo de la edificación al lindero frontal (a la alineación de vial o de manzana) será como mínimo de 4 m. Los retranqueos mínimos de la edificación a los linderos laterales y posterior serán iguales como mínimo de 4 m, salvo que en los planos correspondientes se indique un retranqueo mayor.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en acuerdo aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida, 24 ABR. 2008
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Gaspar Nieto

Art.77 Altura de edificación y número máximo de plantas.

La altura máxima de la edificación será de 7,5 m en la parte horizontal del alero, y dos plantas. Se admite la edificación bajo cubierta y la planta sótano sin que ésta última compute a los efectos de cálculo de la superficie máxima edificable. Se admiten asimismo sobre la altura máxima de alero y del plano de cubierta uno o varios volúmenes cuyo conjunto no superará en ningún caso los 16 m^2 de superficie ni 5 m de longitud de fachada. Estos volúmenes computarán edificabilidad, sin que se admita bajo ellos el aprovechamiento bajo cubierta, salvo que se destine a ocultar instalaciones de forma justificada.
No podrán sobresalir del plano de gálibo elementos técnicos ni de instalaciones como torres de aire acondicionado, antenas de televisión, depósitos, rótulos, casetas de ascensor,etc. Del plano físico de la cubierta podrán sobresalir hasta el plano de gálibo y sin sobrepasarlo todo tipo de cuerpos construídos e instalaciones permitidos.

Art.78 Superficie máxima edificable.

La superficie máxima edificable será la que se derive de la aplicación del coeficiente de edificabilidad o aprovechamiento lucrativo asignado en los Planos de Ordenación a cada manzana y a cada Polígono o Unidad de Ejecución. En caso de no existir tal coeficiente, se aplicarán las condiciones de altura máxima y ocupación de esta ordenanza.

La superficie edificable máxima así establecida no será de aplicación si resultase inferior a los 120 m2 edificables, módulo que las NNSS reconocen como superficie edificable para todas las parcelas unifamiliares existentes en el perímetro del Suelo Urbano en el momento de aprobación de las mismas, independientemente de su tamaño y de su coeficiente de edificabilidad, siempre que se cumplan las condiciones volumétricas, de alineaciones, retranqueos, altura, pero no ocupación, establecidos en la Ordenanza y en los Planos de Ordenación.

Art.79 Aprovechamiento.

El Aprovechamiento Lucrativo es el que resulta de las condiciones anteriores.

Art.80 Condiciones estéticas para los edificios.

DILIGENCIA
La presente modificación puntual ha sido aprobada provisionalmente por acuerdo del Pleno de este Ayuntamiento en sesión de fecha 19-JULIO-2007
Y para que conste, firma la presente diligencia en PEDROSO DE ACIM, 19-JULIO-2007
EL SECRETARIO
AYUNTAMIENTO DE PEDROSO DE ACIM (Cáceres) SECRETARIA

DILIGENCIA
La presente modificación puntual ha sido aprobada inicialmente por acuerdo del Pleno de este Ayuntamiento en sesión de fecha 17-MAYO-2007
Y para que conste, firma la presente diligencia en PEDROSO DE ACIM 17-MAYO-2007
EL SECRETARIO
AYUNTAMIENTO DE PEDROSO DE ACIM (Cáceres) SECRETARIA

1.- Composición

La composición será libre.

2.- Texturas y materiales