mancomunidad integral
Sierra de Montánchez

OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA,
ARQUITECTURA Y TERRITORIO.
C/ Pepito Sánchez s/n (Centro Cívico), C.P.: 10.272
Ruanes (Cáceres)

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALDEFUENTES - (CÁCERES)
Plaza del Convento, nº 1 C.P.: 10180 – Valdefuentes (Cáceres) Telf.: 927 38 80 01. Fax.: 927 38 85 76

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 23 FEB 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE VALDEFUENTES (CÁCERES)

MODIFICACIÓN Nº 1
Modificación de los artículos:
art. 4.1.2.1.- Residencial Densa en Casco
art. 4.1.2.2.- Residencial en Hilera

7 FEB 2012

EQUIPO REDACTOR:
Equipo de la O.G.U.V.A.T.
José Luis Galán Hernández, Arquitecto

mancomunidad integral
Sierra de Montánchez

OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA,
ARQUITECTURA Y TERRITORIO.
C/ Pepito Sánchez s/n (Centro Cívico), C.P.: 10.272
Ruanes (Cáceres)

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALDEFUENTES - (CÁCERES)

Plaza del Convento, nº 1 C.P.: 10180 – Valdefuentes (Cáceres) Telf.: 927 38 80 01. Fax.: 927 38 85 76

ÍNDICE

1.- MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

- 1.1.- INTRODUCCIÓN
- 1.2.- PLANEAMIENTO VIGENTE
- 1.3.- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN
- 1.4.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN
- 1.5.- ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN
- 1.6.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN
- 1.7.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN
- 1.8.- ESTUDIO ABREVIADO DE IMPACTO AMBIENTAL

2.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

3.- REDACCIÓN ACTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

4.- REDACCIÓN MODIFICADA DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

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 23 FEB 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

ABREVIATURAS:

N.U.R.: Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Valdefuentes.
P.G.M.: Plan General Municipal de Valdefuentes, aprobado el 15/02/10 y publicado el 30/04/10
LSOTEx: Ley 15/2001, Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, de 14 de diciembre de 2001, modificada por la Ley 9/2010, de 18 de octubre.
RPEx: Reglamento de Planeamiento de Extremadura, Decreto 7/2007, de 23 de enero.

7 FEB 2012

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 23 FEB 2012
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

mancomunidad integral Sierra de Montánchez

OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA Y TERRITORIO.
C/ Pepito Sánchez s/n (Centro Cívico), C.P.: 10.272
Ruanes (Cáceres)

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALDEFUENTES - (CÁCERES)
Plaza del Convento, nº 1 C.P.: 10180 – Valdefuentes (Cáceres) Telf.: 927 38 80 01. Fax.: 927 38 85 76

1.-MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

1.1.- INTRODUCCIÓN

La presente Modificación se redacta a petición del Excmo. Ayuntamiento de Valdefuentes en los exactos términos indicados por los responsables del mismo.
Posteriormente y en base a escrito de los servicios técnicos de la Consejería de Fomento, donde se plantea un posible aumento de edificabilidad, se reforma la redacción de la presente modificación ajustándose a los términos enunciados en el mismo.

1.2.- PLANEAMIENTO VIGENTE

Valdefuentes dispone en la actualidad de Plan General Municipal, con aprobación definitiva el 15 de febrero de 2010 y publicadas en el DOE el 30 de abril de 2010.
Hasta la actualidad no se ha aprobado ninguna modificación del P.G.M. vigente.

1.3.- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

La Modificación que se presenta afecta a las condiciones edificatorias de carácter particular en el ámbito de aplicación de las manzanas designadas por las siglas MZ01 y MZ02, identificadas con Residencial Denso en Casco y Manzana Densa.

1.4.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

Como ya se ha mencionado, la modificación propuesta tiene por objeto el cambio del fondo máximo edificable en las manzanas identificadas por MZ01 y MZ02, a efectos de aumentar el mismo, sacando de la condición de fuera de ordenación a gran número de viviendas existentes, a la vez de solucionar la casuística particular de gran número de solares del casco urbano, con unas características determinadas.

1.5.-ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN

Para alcanzar el objetivo propuesto no se precisa modificar los Planos de Ordenación del P.G.M., resulta únicamente necesario introducir modificación en el articulado donde se refleja dicha limitación, (art. 4.1.2.1.- Residencial densa en casco y art. 4.1.2.2.- Residencial en Hilera).

1.5.1.- PLANOS DE ORDENACIÓN AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN

Los planos referentes a ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO, donde se reflejan las diferentes zonas de ordenanza, no se ven afectados por esta modificación.

1.5.2.-REGULACIÓN ACTUAL DEL ARTICULADO AFECTADO POR LA MODIFICACIÓN

Dicho artículo hace referencia a la Profundidad Máxima Edificable: 20 m. Deberá suprimirse, permitiéndose mayores fondos respetando la condición de edificabilidad actual.

1.6.-CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

La modificación que se pretende introducir en la ficha antes citada de las Normas Urbanísticas Reguladoras del Plan General Municipal de Valdefuentes es exclusivamente la

7 FEB 2012

de adaptar las condiciones de fondo máximo de edificación, a las necesidades actuales del municipio.

Dichas fichas quedarían redactadas tal y como aparecen posteriormente.

1.7.-JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La innovación propuesta tiene el carácter de modificación puntual, considerando como tal:

"*Las variaciones o alteraciones de alguno o algunos de los elementos o determinaciones del P.G.M. que no afecten a la estructura general del territorio municipal ni a los elementos o determinaciones estructurantes*"

Teniendo en cuenta lo establecido en el **artículo 104 en relación con el 103 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura**, aprobado por decreto 7/2007 de 23 de enero, puesto que no supone una alteración de las características definitorias del modelo territorial.

Dado que Valdefuentes dispone de Plan General Municipal, adaptado a la LSOTEx, y tratándose de una modificación relacionada directamente con una determinación de Ordenación Detallada, se puede considerar que la competencia para la aprobación definitiva de la misma corresponderá en todo caso al Pleno del Ayuntamiento.

La propuesta de Modificación no se ve afectada por el contenido de los artículos 27 al 30 ni 103 y 105 del Reglamento de Planeamiento. De igual forma, la modificación propuesta no se ve afectada por el contenido del artículo 74 de la ley 15/2001.

El artículo *3.2.1. Ámbito de aplicación*, de las N.U.R., incluido dentro del Capítulo 2 CONDICIONES EDIFICATORIAS DE SUELO URBANO define el Suelo Urbano como:

"Constituyen el Suelo Urbano los terrenos que se delimitan como tales en los planes de ordenación por disponer de los elementos de urbanización o grado de consolidación establecidos en el artículo 9 de la Ley 15/2001 de 14 de diciembre, de Suelo y ordenación del territorio de Extremadura, o por poder llegar a tenerlos en ejecución del presente Plan General de Ordenación".

La modificación presentada pretende, al aumentar el fondo máximo edificable a efectos edificatorios en estas ordenanzas de Suelo Urbano, posibilitar la construcción de viviendas de nueva planta, en parcelas de dimensiones ajustadas en anchura, motivadas por parcelaciones existentes, incluso antes de aprobarse el P.G.M. actual, así como motivar la inclusión de gran número de edificaciones existentes en situación de fuera de ordenación dentro de la normativa urbanística.

Persiguiéndose con esta medida resolver un "problema" generacional, patente en el municipio, donde las parcelas existentes de escasa dimensión dentro del casco urbano

7 FEB 2012

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 23 FEB 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

mancomunidad integral Sierra de Montánchez

OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA Y TERRITORIO.
C/ Pepito Sánchez s/n (Centro Cívico), C.P.: 10.272
Ruanes (Cáceres)

chocan con las autorizadas con el planeamiento vigente, provocando la imposibilidad de edificaciones de nueva planta más acordes con las necesidades actuales.

Debe tenerse en consideración, tal y como se puede apreciar en la documentación gráfica, que gran parte de los solares afectados dispone de dimensiones inferiores a las propuestas por el planeamiento en cuanto a nuevas parcelaciones, pero que al estar escrituradas y catastradas con anterioridad a la publicación de este P.G.M. tendrían cabida dentro de la Normativa Urbanística.

Con la presente modificación no se considerarán fuera de ordenación aquellas edificaciones existentes, escrituradas y/o catastradas con anterioridad a la publicación del P.G.M., cuyo fondo máximo edificable sea inferior a 20 m.

Al encontrarnos con esta problemática se da la circunstancia de la existencia de solares de estrechas dimensiones con mucho fondo, pero sin posibilidad de edificar con unos estándares de superficies adecuados a las necesidades actuales. Se da la paradoja de solares de igual superficie con diferente grado de edificabilidad motivada únicamente por esta circunstancia, donde en unos casos podrán construir y en otros difícilmente podrán hacerlo.

Modificándose únicamente el fondo máximo edificable, respetándose, tal y como se refleja en las fichas aportadas, el resto de parámetros urbanísticos.

Como se expresa más arriba, la ampliación del fondo máximo edificable a efectos edificatorios pretende en lo relativo a la implantación de viviendas, eliminar el obstáculo que supone el fondo permitido actual requerido para la construcción de las mismas dentro de suelo urbano, al no disponer de suficiente ancho, por norma general, la parcela media catastral existente dentro de este municipio, lo que ha supuesto un grave inconveniente para el desarrollo residencial del municipio.

La reducción de parcela para la edificación de vivienda pretende eliminar la diferencia existente entre el fondo máximo requerido para este uso y el disponible de manera generalizada. Con ello se persigue dar cumplimiento al mandato constitucional dirigido a los poderes públicos para promover la igualdad de los individuos y los grupos en los que se integra, así como homogeneizar en la medida de lo posible, el régimen urbanístico del suelo a nivel municipal, evitando de esta forma las disfunciones que pudiera generar la exigencia de requisitos más restrictivos en suelos con características similares y situados a escasa distancia unos de otros, dentro del mismo término.

La superficie máxima edificable en cada parcela, vendrá dada como combinación del número de plantas permitidas (dos) y un teórico fondo máximo edificable de parcela de 20 metros, dejando libre su distribución en la parcela, respetando el resto de parámetros y condicionantes del Plan (alineaciones, retranqueos,...).

7. FEB 2012

mancomunidad integral
Sierra de Montánchez

OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA,
ARQUITECTURA Y TERRITORIO.
C/ Pepito Sánchez s/n (Centro Cívico), C.P.: 10.272
Ruanes (Cáceres)

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALDEFUENTES - (CÁCERES)
Plaza del Convento, nº 1 C.P.: 10180 – Valdefuentes (Cáceres) Telf.: 927 38 80 01. Fax.: 927 38 85 76

Así mismo en Valdefuentes existe una demanda de viviendas tanto de primera como de segunda residencia destinadas a ser ocupadas principalmente en la temporada estival por parte de los naturales de la población que habitualmente residen fuera de ésta por motivos laborales, así como por aquellos ciudadanos que habiendo terminado su vida laboral pretenden retornar durante temporadas más o menos prolongadas, a su localidad natal. Una adecuada respuesta a dicha demanda producirá, sin duda, el consiguiente desarrollo del sector servicios, generándose un nuevo elemento que contribuya al desarrollo económico del municipio.

Se aporta documentación gráfica identificando las zonas de ordenanza afectadas por esta modificación.

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 23 FEB 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

27 FEB 2012

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALDEFUENTES - (CÁCERES)
Plaza del Convento, nº 1 C.P.: 10180 – Valdefuentes (Cáceres) Telf.: 927 38 80 01. Fax.: 927 38 85 76

1.8.- ESTUDIO ABREVIADO DE IMPACTO AMBIENTAL

No procede al no afectar la modificación a situaciones de riesgo medioambiental desfavorable, al circunscribirse la modificación a Suelo Urbano consolidado en su totalidad.

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 23 FEB 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

- 7 FEB 2012

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALDEFUENTES - (CÁCERES)

Plaza del Convento, nº 1 C.P.: 10180 – Valdefuentes (Cáceres) Telf.: 927 38 80 01. Fax.: 927 38 85 76

2.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

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 instrumento en la sesión de
Mérida 23 FEB 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

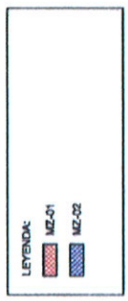
27 FEB 2012

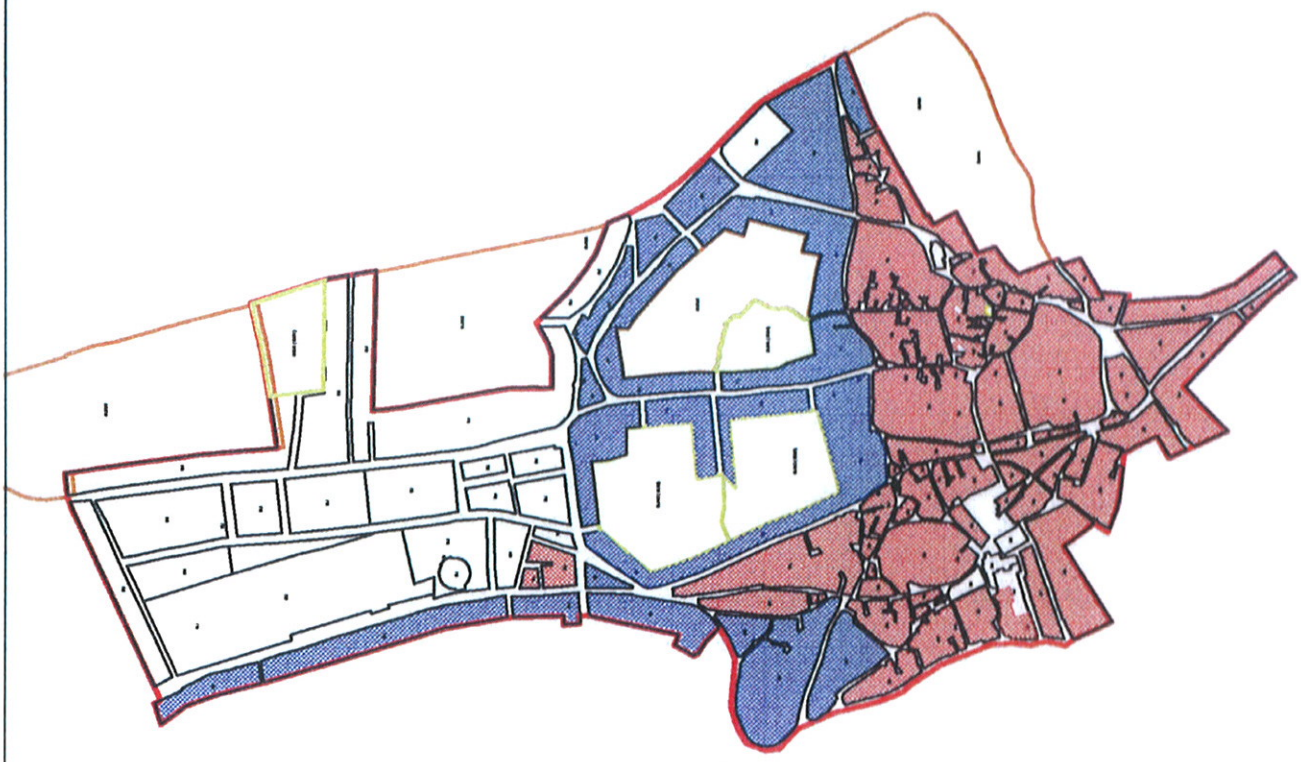
ESCALA: S/E

Nº PLANO: 01

ORDENANZAS REGULADORAS MZ-01 Y MZ-02

PLANO: ORDENANZAS REGULADORAS





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 23 FEB 2012

El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Miguel Angel Rufo Cordero

- 7 FEB 2012

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALDEFUENTES - (CÁCERES)

Plaza del Convento, nº 1 C.P.: 10180 – Valdefuentes (Cáceres) Telf.: 927 38 80 01. Fax.: 927 38 85 76

3.- REDACCIÓN ACTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

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 23 FEB 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Angel Rufo Cordero

- 1 FEB 2012

SECCIÓN 2: CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER PARTICULAR

ART. 4.1.2.1.- Residencial densa en casco

Se definen estas ordenanzas para zonas de casco urbano consolidado. La tipología predominante es la edificación residencial, generalmente viviendas unifamiliares, entre medianeras con o sin patio de parcela.

Ámbitos de Aplicación:

Manzanas:

MZ01

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 23 FEB 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

PARÁMETROS

Tipología: Manzana densa

Parcela Mínima:

Superficie Mínima: 100 m2
Frente Parcela Mínima: 5 m
Otras Determinaciones: La parcela mínima será de 100m2 para nuevas agregaciones o segregaciones o la catastral o registral existente si es menor de 100m2 en el momento de aprobación de las presentes Normas.
Como excepción se consideran edificables aquellas parcelas con dimensiones y superficies mínimas inferiores a las consignadas para cada zona, que, estando recogidas en el Catastro de Hacienda vigente en el momento de aprobación definitiva de este Plan General o inscrito en el Registro de la Propiedad con anterioridad a dicha aprobación, permitan la construcción de una edificación para un uso permitido o compatible.

Edificación Alineada: Alineada.

Planta Baja: Alineada
Resto de Plantas: Alineada
Regulada: Plano de alineaciones

Profundidad Máxima Edificable: 20 m

Coeficiente de Ocupación por Planta:

Se fija en un 100 por cien para la franja comprendida entre la alineación oficial de fachada y la línea de la profundidad máxima edificable.

Altura de la Edificación: 7,5 m

Número de Plantas: 2 Unidades

USOS

USO PRINCIPAL	
Residencial Tipo A	
USOS COMPATIBLES	
Industrial Tipo F *Productivo* Categoria 1ª	Destino: Todos Situación: Todas
Terciario	Destino: Todos Situación: Todas
Dotacional *Comunicaciones*	Destino: Todos Situación: Todas
Dotacional *Zonas Verdes*	Destino: Todos Situación: Todas
Dotacional *Equipamientos* Educativo	Destino: Todos Situación: Todas
Dotacional *Equipamientos* Cultural - Deportivo	Destino: Todos Situación: Todas
Dotacional *Equipamientos* Administ.-Institucional	Destino: Todos Situación: Todas
Dotacional *Equipamientos* Sanitario-Asistencial	Destino: Todos Situación: Todas

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 23 FEB 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Angel Rufo Cordero

- 7 FEB 2012

ART. 4.1.2.2.- Residencial en hilera

Se definen estas ordenanzas para zonas de ensanche sobre parcelas de pequeño-medio tamaño. La tipología predominante es la edificación residencial, generalmente viviendas unifamiliares, entre medianeras con o sin patio de parcela.

Ámbitos de Aplicación:

Manzanas:
MZ02

PARÁMETROS

Tipología: Manzana densa

Parcela Mínima:
Superficie Mínima: 150 m2
Frente Parcela Mínima: 6 m
Otras Determinaciones: La parcela mínima será de 150 m2 para nuevas agregaciones o segregaciones o la catastral o registral existente si es menor de 150 m2 en el momento de aprobación de las presentes Normas.
Como excepción se consideran edificables aquellas parcelas con dimensiones y superficies mínimas inferiores a las consignadas para cada zona, que, estando recogidas en el Catastro de Hacienda vigente en el momento de aprobación definitiva de este Plan General o inscrito en el Registro de la Propiedad con anterioridad a dicha aprobación, permitan la construcción de una edificación para un uso permitido o compatible.

Edificación Alineada: Se alineará conforme a las alineaciones oficiales.
Planta Baja: alineada
Resto de Plantas: alineada
Regulada: Plano de alineaciones

Profundidad Máxima Edificable: 20 m

Coeficiente de Ocupación por Planta:
Será del 80% de la superficie de la parcela

Altura de la Edificación: 7,5 m

Número de Plantas: 2 Unidades

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 23 FEB 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

USOS

USO PRINCIPAL	
Residencial Tipo A	
USOS COMPATIBLES	
Industrial Tipo F *Productivo* Categoria 1ª	Destino: Todos Situación: Todas
Terciario	Destino: Todos Situación: Todas
Dotacional *Comunicaciones*	Destino: Todos Situación: Todas
Dotacional *Zonas Verdes*	Destino: Todos Situación: Todas
Dotacional *Equipamientos* Educativo	Destino: Todos Situación: Todas
Dotacional *Equipamientos* Cultural - Deportivo	Destino: Todos Situación: Todas
Dotacional *Equipamientos* Administ.-Institucional	Destino: Todos Situación: Todas
Dotacional *Equipamientos* Sanitario-Asistencial	Destino: Todos Situación: Todas

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 23 FEB 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Angel Rufo Cordero

FEB 2012

mancomunidad integral
Sierra de Montánchez

OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA,
ARQUITECTURA Y TERRITORIO.
C/ Pepito Sánchez s/n (Centro Cívico), C.P.: 10.272
Ruanes (Cáceres)

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALDEFUENTES - (CÁCERES)

Plaza del Convento, nº 1 C.P.: 10180 – Valdefuentes (Cáceres) Telf.: 927 38 80 01. Fax.: 927 38 85 76

4.- REDACCIÓN MODIFICADA DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERIA 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 23 FEB 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Angel Rufo Cordero

17 FEB 2012

SECCIÓN 2: CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER PARTICULAR

ART. 4.1.2.1.- Residencial densa en casco

Se definen estas ordenanzas para zonas de casco urbano consolidado. La tipología predominante es la edificación residencial, generalmente viviendas unifamiliares, entre medianeras con o sin patio de parcela.

Ámbitos de Aplicación:

Manzanas:

MZ01

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 23 FEB 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

PARÁMETROS

Tipología: Manzana densa

Parcela Mínima:

Superficie Mínima: 100 m2
Frente Parcela Mínima: 5 m
Otras Determinaciones: La parcela mínima será de 100m2 para nuevas agregaciones o segregaciones o la catastral o registral existente si es menor de 100m2 en el momento de aprobación de las presentes Normas.
Como excepción se consideran edificables aquellas parcelas con dimensiones y superficies mínimas inferiores a las consignadas para cada zona, que, estando recogidas en el Catastro de Hacienda vigente en el momento de aprobación definitiva de este Plan General o inscrito en el Registro de la Propiedad con anterioridad a dicha aprobación, permitan la construcción de una edificación para un uso permitido o compatible.
No se considerarán fuera de ordenación aquellas edificaciones existentes, escrituradas y/o catastradas con anterioridad a la publicación del P.G.M., cuyo fondo máximo edificable sea inferior a 20 m.

Edificación Alineada: Se alineará conforme a las alineaciones oficiales.

Planta Baja: Alineada
Resto de Plantas: Alineada
Regulada: Plano de alineaciones

Superficie Máxima Edificable:

A efectos de cálculo, la superficie máxima edificable en cada parcela no podrá superar el límite teórico definido por un fondo máximo edificable de 20 metros y una altura máxima de dos plantas. La forma de distribuir dicha superficie sobre la parcela será libre, respetando el resto de parámetros y condicionantes establecidos en el Plan General (alineaciones, retranqueos...).

Altura de la Edificación: 7,5 m
Número de Plantas: 2 Unidades

USOS

USO PRINCIPAL	
Residencial Tipo A	
USOS COMPATIBLES	
Industrial Tipo F *Productivo* Categoria 1ª	Destino: Todos Situación: Todas
Terciario	Destino: Todos Situación: Todas
Dotacional *Comunicaciones*	Destino: Todos Situación: Todas
Dotacional *Zonas Verdes*	Destino: Todos Situación: Todas
Dotacional *Equipamientos* Educativo	Destino: Todos Situación: Todas
Dotacional *Equipamientos* Cultural - Deportivo	Destino: Todos Situación: Todas
Dotacional *Equipamientos* Administ.-Institucional	Destino: Todos Situación: Todas
Dotacional *Equipamientos* Sanitario-Asistencial	Destino: Todos Situación: Todas

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 23 FEB 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

ART. 4.1.2.2.- Residencial en hilera

Se definen estas ordenanzas para zonas de ensanche sobre parcelas de pequeño-medio tamaño. La tipología predominante es la edificación residencial, generalmente viviendas unifamiliares, entre medianeras con o sin patio de parcela.

Ámbitos de Aplicación:

Manzanas:

MZ02

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 23 FEB 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

PARÁMETROS

Tipología: Manzana densa

Parcela Mínima:

Superficie Mínima: 150 m2
Frente Parcela Mínima: 6 m
Otras Determinaciones: La parcela mínima será de 150 m2 para nuevas agregaciones o segregaciones o la catastral o registral existente si es menor de 150 m2 en el momento de aprobación de las presentes Normas.
Como excepción se consideran edificables aquellas parcelas con dimensiones y superficies mínimas inferiores a las consignadas para cada zona, que, estando recogidas en el Catastro de Hacienda vigente en el momento de aprobación definitiva de este Plan General o inscrito en el Registro de la Propiedad con anterioridad a dicha aprobación, permitan la construcción de una edificación para un uso permitido o compatible.
No se considerarán fuera de ordenación aquellas edificaciones existentes, escrituradas y/o catastradas con anterioridad a la publicación del P.G.M., cuyo fondo máximo edificable sea inferior a 20 m.

Edificación Alineada: Se alineará conforme a las alineaciones oficiales.

Planta Baja: alineada
Resto de Plantas: alineada
Regulada: Plano de alineaciones

Superficie Máxima Edificable:

A efectos de cálculo, la superficie máxima edificable en cada parcela no podrá superar el límite teórico definido por un fondo máximo edificable de 20 metros y una altura máxima de dos plantas. La forma de distribuir dicha superficie sobre la parcela será libre, respetando el resto de parámetros y condicionantes establecidos en el Plan General (alineaciones, retranqueos...).

Altura de la Edificación: 7,5 m
Número de Plantas: 2 Unidades

USOS

USO PRINCIPAL	
Residencial Tipo A	
USOS COMPATIBLES	
Industrial Tipo F *Productivo* Categoria 1ª	Destino: Todos Situación: Todas
Terciario	Destino: Todos Situación: Todas
Dotacional *Comunicaciones*	Destino: Todos Situación: Todas
Dotacional *Zonas Verdes*	Destino: Todos Situación: Todas
Dotacional *Equipamientos* Educativo	Destino: Todos Situación: Todas
Dotacional *Equipamientos* Cultural - Deportivo	Destino: Todos Situación: Todas
Dotacional *Equipamientos* Administ.-Institucional	Destino: Todos Situación: Todas
Dotacional *Equipamientos* Sanitario-Asistencial	Destino: Todos Situación: Todas

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 23 FEB 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

mancomunidad integral
Sierra de Montánchez

OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA,
ARQUITECTURA Y TERRITORIO.
C/ Pepito Sánchez s/n (Centro Cívico), C.P.: 10.272
Ruanes (Cáceres)

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALDEFUENTES - (CÁCERES)
Plaza del Convento, nº 1 C.P.: 10180 – Valdefuentes (Cáceres) Telf.: 927 38 80 01. Fax.: 927 38 85 76

Por todo lo anterior, y en base a escrito emitido por los servicios técnicos de la Consejería de Fomento, se plantea la presente documentación reformada de dicha modificación.

Ruanes, 30 de Enero de 2.012
El equipo de la O.G.U.V.A.T.

Fdo: José L. Galán Hdez.
Arquitecto

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 23 FEB 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

C/ Pepito Sánchez, s/n C.P.: 10.272 Ruanes (Cáceres)
Tel. y Fax: 927 33 70 09 Tlf.: 927 33 74 07
O.G.U.V.A.T.
e-mail: oficinaurbanismoruanes@hotmail.com

- 7 FEB 2012

REFUNDIDO

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 23 FEB 2012

El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

SECCIÓN 2: CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER PARTICULAR

ART. 4.1.2.1.- Residencial densa en casco

Se definen estas ordenanzas para zonas de casco urbano consolidado. La tipología predominante es la edificación residencial, generalmente viviendas unifamiliares, entre medianeras con o sin patio de parcela.

Ámbitos de Aplicación:

Manzanas:

MZ01

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 su sesión de
Mérida 23 FEB 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Ruiz Cordero

PARÁMETROS

Tipología: Manzana densa

Parcela Mínima:

Superficie Mínima: 100 m2
Frente Parcela Mínima: 5 m
Otras Determinaciones: La parcela mínima será de 100m2 para nuevas agregaciones o segregaciones o la catastral o registral existente si es menor de 100m2 en el momento de aprobación de las presentes Normas.
Como excepción se consideran edificables aquellas parcelas con dimensiones y superficies mínimas inferiores a las consignadas para cada zona, que, estando recogidas en el Catastro de Hacienda vigente en el momento de aprobación definitiva de este Plan General o inscrito en el Registro de la Propiedad con anterioridad a dicha aprobación, permitan la construcción de una edificación para un uso permitido o compatible.

Edificación Alineada: Se alineará conforme a las alineaciones oficiales.

Planta Baja: Alineada
Resto de Plantas: Alineada
Regulada: Plano de alineaciones

Superficie Máxima Edificable:

A efectos de cálculo, la superficie máxima edificable en cada parcela no podrá superar el límite teórico definido por un fondo máximo edificable de 20 metros y una altura máxima de dos plantas. La forma de distribuir dicha superficie sobre la parcela será libre, respetando el resto de parámetros y condicionantes establecidos en el Plan General (alineaciones, retranqueos…).

Altura de la Edificación: 7,5 m

Número de Plantas: 2 Unidades

ART. 4.1.2.2.- Residencial en hilera

Se definen estas ordenanzas para zonas de ensanche sobre parcelas de pequeño-medio tamaño. La tipología predominante es la edificación residencial, generalmente viviendas unifamiliares, entre medianeras con o sin patio de parcela.

Ámbitos de Aplicación:

Manzanas:

MZ02

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 23 FEB 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

PARÁMETROS

Tipología: Manzana densa

Parcela Mínima:

Superficie Mínima: 150 m2
Frente Parcela Mínima: 6 m
Otras Determinaciones: La parcela mínima será de 150 m2 para nuevas agregaciones o segregaciones o la catastral o registral existente si es menor de 150 m2 en el momento de aprobación de las presentes Normas.
Como excepción se consideran edificables aquellas parcelas con dimensiones y superficies mínimas inferiores a las consignadas para cada zona, que, estando recogidas en el Catastro de Hacienda vigente en el momento de aprobación definitiva de este Plan General o inscrito en el Registro de la Propiedad con anterioridad a dicha aprobación, permitan la construcción de una edificación para un uso permitido o compatible.

Edificación Alineada: Se alineará conforme a las alineaciones oficiales.
Planta Baja: alineada
Resto de Plantas: alineada
Regulada: Plano de alineaciones

Superficie Máxima Edificable:

A efectos de cálculo, la superficie máxima edificable en cada parcela no podrá superar el límite teórico definido por un fondo máximo edificable de 20 metros y una altura máxima de dos plantas. La forma de distribuir dicha superficie sobre la parcela será libre, respetando el resto de parámetros y condicionantes establecidos en el Plan General (alineaciones, retranqueos…).

Altura de la Edificación: 7,5 m

Número de Plantas: 2 Unidades