MODIFICACION PUNTUAL AL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE OLIVENZA.

JUNTA DE EXTREMADURA Consejería de Fomento
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº ASIENTO BA 022-12 FECHA 04 ABR 2012
EL JEFE DE SECCIÓN DE URBANISMO
Fdo.: Ignacio Rodríguez Roldán

1. ENCARGO.

Carmen Borrallo Serrano, Arquitecto Colegiada Nº 22.094.9 del COADE, redacta el presente documento por encargo de D. Emilio Pociños Acedo, con NIF 80.059.130-V, domiciliado en C/ Santa Cecilia Nº 8 de Olivenza (Badajoz), en calidad de propietario de parcela en la UA-2 de esta localidad.

2. OBJETO.

El encargo tiene por objeto la redacción de una modificación puntual al Plan General de Olivenza, para su presentación ante el Ayuntamiento, organismo que tiene potestad para su aprobación.

3. DEFINICION DE LA MODIFICACIÓN.

La modificación afecta solamente al ámbito de la UA-2, y más concretamente al parámetro de ocupación sobre la superficie de la parcela neta que se recoge en el artículo 73 de las Ordenanzas edificatorias del Plan General Municipal de Olivenza.

4. ANTECEDENTES QUE MOTIVAN LA MODIFICACIÓN.

El PGM, aprobado definitivamente, contempla para la UA-2, como uso principal el Residencial, con tipología edificatoria B-3.- Unifamiliar adosada.

El arquitecto D. Luis Nuñez Mira redacta el programa de Ejecución correspondiente a esta unidad, en el que se asume la ordenación detallada en el PGM.

Redacta el proyecto de reparcelación-parcelación en base a la ficha de esta unidad que contiene el Plan General, resultando una edificabilidad de 0,91 m2/m2, muy por debajo de la edificabilidad que se detalla en las ordenanzas correspondientes a la tipología establecida para la unidad, B-3 Unifamiliar adosada, que es de 1,40 m2/m2.

Por tanto el programa de ejecución fija una edificabilidad máxima de 0,91 m2/m2 sobre la superficie neta de las parcelas resultante, y asume el resto de condiciones edificatorias de la tipología B3:

- Ocupación sobre rasante.- La superficie máxima de ocupación será del 70% del total de la superficie neta de la parcela. (Artículo 73. A).
- Condiciones de Volumen.- la altura máxima será de II plantas = 7,5 m.(Art. 76).

5. CONTENIDO Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

Se entiende que existe, en esta tipología, una estrecha relación entre ocupación (70%), número máximo de plantas = 2, y edificabilidad 1,40 m2/m2, ya que esta última es el resultado de aplicar la máxima ocupación de la parcela por el número de plantas permitido.

Con la nueva edificabilidad (0,91 M2/m2), en un caso extremo, si en planta baja se agota la máxima ocupación, en planta alta tan solo puede ocuparse el 21 %, para no superar la edificabilidad máxima. Si vamos al caso intermedio, podríamos ocupar el 45,5% en cada planta.

El reparto de la edificabilidad fijado para esta UA-2, cumpliendo el parámetro de ocupación de la tipología edificatoria establecida, da como resultado viviendas muy descompensadas, ya que si se construyen en dos plantas, el patio que resulta puede llegar a contar con una superficie que del orden de 5% de la superficie de la parcela.

Hay que tener en cuenta, que las parcelas resultantes en esta unidad de actuación tienen una superficie en torno a 180 m2, y han sido adquiridas en su mayoría por particulares, que pretenden la construcción de una vivienda media, con garaje propio. Existe una clara tendencia a la construcción en una sola planta, máxime cuando se cuenta con una superficie de parcela que posibilita tal extremo. Además las normativas cada día son más exigentes en el sentido de la accesibilidad.

Por ello, y entendiendo que el parámetro vinculante es el de la edificabilidad máxima, ya que en cuanto al de la ocupación, se presta a soluciones muy dispares en el conjunto de la UA-2, ya que no se fija fondo máximo obligatorio, se propone la presente modificación. Con ella se posibilita la construcción de la vivienda unifamiliar en una sola planta, de forma que la edificabilidad permitida en esta UA-2, (0,91 m2/m2) como máximo, pueda hacerse efectiva en una sola planta.

La modificación que se propone para aprobación en Pleno Municipal, consiste en suprimir para esta UA-2 el parámetro que fija la ocupación máxima en el Artículo 73 de las Ordenanzas edificatorias del PGM de Olivenza, en los siguientes términos:

JUNTA DE EXTREMADURA Consejería de Fomento
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº ASIENTO BA 022-12 FECHA 04 ABR 2012
EL JEFE DE SECCIÓN DE URBANISMO
Fdo.: J. Ignacio Rodríguez Roldán

MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL DE OLIVENZA.

Artículo 73. CONDICIONES DE OCUPACIÓN

A. Ocupación sobre rasante;

La superficie máxima de ocupación será del 70% del total de la superficie neta de la parcela, excepto para las parcelas de la UA_2, cuya ocupación no se limita, siempre que los patios cumplan el Decreto de Habitabilidad en vigor, y no se supere para esta unidad la edificabilidad de 0,91 m2/m2.

B. Ocupación bajo rasante;

Se permite la construcción de una única planta bajo rasante.

Así mismo se refunde en el articulo 74, la edificabilidad que corresponde a la UA-2, contenida en el programa de ejecución aprobado para esta unidad.

JUNTA DE EXTREMADURA Consejería de Fomento
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº ASIENTO BA 022-12 FECHA 04 ABR 2012
EL JEFE DE SECCIÓN DE URBANISMO
Fdo.: J. Ignacio Rodríguez Roldán

La superficie máxima de ocupación será del 70% del total de la superficie neta de la parcela, excepto para las parcelas de la UA-2, cuya ocupación no se limita, siempre que los patios cumplan el decreto de habitabilidad para las viviendas de nueva construcción en vigor, y no se supere en esta unidad la edificabilidad de $0{,}91 m^2_t/m^2_s$.

B. Ocupación bajo rasante;

Se permite la construcción de una única planta bajo rasante.

Artículo 74. EDIFICABILIDAD

Se estable una edificabilidad máxima de: $1{,}40\ m^2_t/m^2_s$, excepto para la UA-2, que es de $0{,}91 m^2_t/m^2_s$

Artículo 75. ESPACIO LIBRE DE PARCELA

El espacio libre de parcela será de uso exclusivo de las viviendas, tendrá acceso desde el exterior y este podrá utilizarse como jardín, espacios de juegos o deportivos o bien adaptarse para utilización como aparcamiento exclusivo para el propietario.

El espacio libre de parcela deberá vallarse o diferenciarse del espacio público, siendo obligación de los propietarios el correcto mantenimiento de las instalaciones ubicadas en el espacio libre de parcela.

No se autoriza la construcción de edificaciones auxiliares dentro del espacio libre de parcela.

Artículo 76. CONDICIONES DE VOLUMEN

La altura máxima de la edificación según el número de plantas será el especificado en el correspondiente Plano de Ordenación:

ALTURA MÁXIMA	
II plantas	7,5 m
II plantas + Atico	9,5 m

JUNTA DE EXTREMADURA Consejería de Fomento
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº ASIENTO BA 022-12 FECHA 04 ABR 2012
EL JEFE DE SECCIÓN DE URBANISMO
Fdo.: J. Ignacio Rodríguez Rovalo

Artículo 77. ESPACIOS BAJO CUBIERTA

Se permite la construcción de áticos y espacios bajo cubierta habitables, según las definiciones del artículo 9 de esta normativa.

Artículo 78. ESPACIOS VOLADOS

Esos espacios se regularán, de acuerdo con las definiciones y dimensiones expresadas en el artículo 109.C8 de la Normativa General. Los espacios volados sobre la **línea de retranqueo**, cumplirán las mismas prescripciones dimensionales aplicables a los espacios volados sobre Dominio Público.