MODIFICACIÓN MOD-01/2015

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL

VALDETORRES

DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE BADAJOZ
SERVICIO DE ASISTENCIA TÉCNICA URBANÍSTICA

MAYO 2015

17 ABR 2016

MODIFICACIÓN MOD. 01/2015
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL VALDETORRES

Modificación de la zonificación y de las tipologías edificatorias en la zona de ordenanza de Tolerancia Industrial.

ÍNDICE GENERAL

MEMORIA

1. ANTECEDENTES. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN
2. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA
   - 2.1. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN
     - 2.1.1. Planeamiento vigente
     - 2.1.2 Estado actual
     - 2.1.3. Objetivos y criterios de la nueva ordenación
   - 2.2. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD
   - 2.3. MARCO LEGAL. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE

EVALUACIÓN AMBIENTAL

DOCUMENTACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS AFECTADA POR LA MODIFICACIÓN
- 4.1. PLANOS DE ORDENACIÓN
- 4.2. NORMATIVA URBANÍSTICA

PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN

I.1.	PLANEAMIENTO VIGENTE	Escala 1/1.000
I.2.	SITUACIÓN, PARCELACIÓN, ESTADO ACTUAL MANZANAS M-1 Y M-2	Escala 1/1.000
I.3.	SITUACIÓN, PARCELACIÓN, ESTADO ACTUAL MANZANA M-3	Escala 1/1.000
I.4.	SITUACIÓN, PARCELACIÓN, ESTADO ACTUAL MANZANAS M-4, M-5 Y M-6	Escala 1/1.000

PLANOS REFUNDIDOS CON LA ORDENACIÓN VIGENTE

1.	PLANO Nº 3: ZONIFICACIÓN Y USOS EN SUELO URBANO	Escala 1/2.000

ANEXOS
1. Imágenes estado actual

DILIGENCIA: Para hacer constar que con fecha 27/07/2015 se aprobó provisionalmente, en sesión plenaria, la modificación puntual de las Normas Subsidiarias del planeamiento Municipal de Valdetorres, siendo aprobado provisionalmente el mismo acuerdo con fecha 23/11/2015.
Valdetorres, a 04 de Abril de 2016.
La Secretaria
Fdo.: María Teresa Ortega Cabello

1 1 ABR 2016

MEMORIA

1. ANTECEDENTES. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

Se redacta la presente modificación MOD. 01/2015 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Valdetorres por encargo del Jefe de Servicio de Asistencia Técnica Urbanística de la Diputación Provincial de Badajoz. Este encargo se realiza en desarrollo de las competencias de la Excma. Diputación Provincial en materia de asesoramiento y asistencia técnica a los municipios de la provincia y en atención a la solicitud realizada a este Servicio por el Ayuntamiento de Valdetorres.

Identificación:
Número de expediente del Servicio de Asistencia Técnica Urbanística: ***EXP/15/024***
Fecha de encargo: ***18/03/2015***

La Modificación se plantea con el objeto de ajustar las zonas de ordenación urbanística y las tipologías edificatorias previstas en las vigentes Normas Subsidiarias para una zona del suelo urbano, en concreto para las manzanas incluidas actualmente en la zona de ordenanza denominada "Tolerancia Industrial".

DILIGENCIA: Para hacer constar que con fecha 27/07/2015 se aprobó provisionalmente, en sesión plenaria, la modificación puntual de las Normas Subsidiarias del planeamiento Municipal de Valdetorres, siendo aprobado provisionalmente el mismo acuerdo con fecha 23/11/2015. Valdetorres, 20 de abril de 2016.

Fdo.: María Teresa Ortega Carrera.

2. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

2.1 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN

2.1.1 Planeamiento vigente.

La ordenación urbanística del municipio de Valdetorres se lleva a cabo mediante unas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobadas definitivamente el 18 de octubre de 1983 (BOP: 28/11/1983).

Estas Normas Subsidiarias clasifican el suelo del término municipal en urbano, apto para urbanizar y no urbanizable. Para el suelo urbano se definen cuatro zonas de ordenanza en el artículo 55 de las Normas Urbanísticas, de la siguiente forma:

Artículo 55.- Zonificación.
El suelo urbano municipal antes definido se califica según la siguiente zonificación:

11 ABR 2016

a) Residencial Intensiva (RI), constituida por los terrenos del casco urbano consolidados por la edificación y de uso eminentemente residencial y público y terciario. Se incluyen en dicha calificación las manzanas del casco cuyo perímetro se encuentra, con anterioridad a la vigencia de estas Normas, cerrado por la edificación en un porcentaje superior al 50% de su longitud total.

b) Residencial Extensiva (RE), en la que se incluyen los terrenos del casco semiconsolidados por la edificación que no cumplen la limitación de la zona anterior.

c) Tolerancia Industrial (TI), que comprende las áreas marginales del casco urbano en las que cabe alternar el uso residencial y público con instalaciones destinadas a industria limpia de 2ª categoría.

d) Núcleos diseminados (ND), integrados por los terrenos del suelo urbano correspondientes a agrupaciones de viviendas ubicadas en medio rural que por sus características quedan incluidos en la definición de "núcleo de población" se contiene en la presente normativa.

Tal como se indica en el Plano nº 7 se han adoptado: RI y TI

En los planos de ordenación de las Normas Subsidiarias, en concreto en el "Plano 3: Zonificación y Usos en Suelo Urbano" **(1)**, en correspondencia con lo indicado en el último párrafo del artículo 55 de las Normas Urbanísticas, únicamente se identifican dos zonas de ordenanza: Tolerancia Industrial (TI) y Residencial Intensiva (RI). La de Tolerancia Industrial se representa superponiendo al área afectada una trama de cuadros y la Residencial Intensiva se localiza por exclusión y mediante la siguiente nota escrita en el plano:

NOTA:
CON EXCEPCIÓN DE LAS ZONAS DE TOLERANCIA INDUSTRIAL, EL RESTO DEL SUELO URBANO SERÁ RESIDENCIAL INTENSIVA EN LOS SIGUIENTES USOS:

EN PLANTA BAJA:
- *RESIDENCIAL DE 1ª Y 2ª CATEGORÍA*
- *PÚBLICO Y TERCIARIO (TODAS CATEGORÍAS)*
- *INDUSTRIAL DE 1ª CATEGORÍA*

EN LAS PLANTAS RESTANTES:
- *RESIDENCIAL DE 1ª Y 2ª CATEGORÍA*
- *PÚBLICO Y TERCIARIO. CATEGORÍAS 10ª Y 13ª*

(1) Plano procedente de la Modificación M.02 (AD: 07/11/1991, BOP: 28/07/1992) de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Valdetorres. Este plano ha sustituido al Plano nº 7 mencionado en el artículo 55 de las NN.UU.

Las condiciones de parcela mínima edificable se regulan para cada zona de ordenanza en el artículo 56 de las Normas Urbanísticas, que se transcribe a continuación:

DILIGENCIA: Para hacer constar que con fecha 27/07/2015 se aprobó provisionalmente, en sesión plenaria, la modificación puntual de las Normas Subsidiarias del planeamiento Municipal de Valdetorres, siendo aprobado provisionalmente el mismo acuerdo con fecha 23/11/2015.
Valdetorres, 21 de Abril de 2016.
Fdo. María Teresa Ortega Carrera.

17 ABR 2016

DILIGENCIA: Para hacer constar que con fecha 27/07/2015 se aprobó provisionalmente, en sesión plenaria, la modificación puntual de las Normas Subsidiarias del planeamiento Municipal de Valdetorres, siendo aprobado provisionalmente el mismo acuerdo con fecha 23/11/2015.
Valdetorres, a 04 de Abril de 2016.
Fdo. María Teresa Ortega Carrera.

Artículo 56.- Parcela mínima.

Las características dimensionales que habrán de reunir las parcelas para su consideración como solar edificable, en suelo urbano, serán las siguientes, según zonas:

a) Zona Residencial Intensiva.
- *Superficie mínima ..... 100 m²*
- *Fachada mínima ..... 6 m*
- *Fondo mínimo ..... 10 m*
- *Separación mínima entre linderos enfrentados ..... 6 m*

b) Residencial Extensiva.
- *Superficie mínima ..... 200 m²*
- *Fachada mínima ..... 10 m*
- *Fondo mínimo ..... 20 m*
- *Separación mínima entre linderos enfrentados ..... 10 m*

c) Tolerancia Industrial.
- *Superficie mínima ..... 200 m²*
- *Fachada mínima ..... 10 m*
- *Fondo mínimo ..... 20 m*
- *Separación mínima entre linderos enfrentados ..... 10 m*

d) Núcleos diseminados.

Las condiciones de parcela mínima en los terrenos así calificados serán las que se señalen en la normativa a establecer en el correspondiente Plan Especial.

No obstante las condiciones antes señaladas, serán consideradas como edificables, a los efectos de cumplimentación de parcela mínima, todas aquellas parcelas que, con anterioridad a la aprobación de esta normativa, estuvieren inscritas en el Registro de la Propiedad, permitiéndose en ellas el uso residencial cuando las viviendas que pudieren edificarse sobre las mismas reunieren todas y cada una de las condiciones higiénico-sanitarias que se establecen en la presente normativa.

Las tipologías edificatorias a las que deben adaptarse las edificaciones, las zonas en las que se aplican y la condiciones de ocupación para cada una de ellas se definen y regulan en los artículos 38, 59 y 60 de las Normas Urbanísticas, de la siguiente forma:

Artículo 38.- Tipología de edificación.

Se distinguen los siguientes tipos de edificación en las construcccciones a realizar al amparo de la presente normativa:

a) Manzana cerrada densa (MD) .- Es aquella edificación que afectada únicamente por alineaciones oficiales exteriores, ocupa todo el solar en el frente de dichas alineaciones, disponiendo, en su caso, de patios interiores de iluminación y ventilación. Tendrá las siguientes limitaciones:

- Fondo máximo edificable: 20 metros. En usos distintos del de vivienda, en planta baja podrá ocuparse toda la parcela sin limitación del fondo edificable.
- Se respetarán en todo caso las condiciones de ocupación y coeficientes de edificabilidad máximos establecidos según zona para cada parcela.
b) Manzana con patio de manzana (MM).- Corresponde al tipo de edificación que, afectada por alineaciones tanto exteriores como interiores, ocupa todo el solar en los

11 ABR 2016

frentes de dichas alineaciones, disponiendo, en su caso, de patios interiores de iluminación y ventilación, además del patio de manzana. tendrá las siguientes limitaciones:

- Fondo máximo edificable: El comprendido entre alineaciones oficiales.
- Se respetarán en todo caso las condicionesde ocupación y edificabilidad establecidas según zonas para cada parcela.

c) Bloque exento (BQ).- Es aquel tipo constituido por cuerpo o cuerpos de edificación , alineados o no con las vías públicas, cuyos paramentos o fachadas están retranqueados respecto a los linderos interiores o medianeros de la parcela. Se establecen las siguientes limitaciones:

- La distancia desde la edificación al los linderos interiores del solar no será menos que un tercio de su altura de edificación, con un mínimo de 3 metros.
- La distancia entre bloques de un mismo solar no será inferior a un tercio de la suma de las alturas de edificación de los bloques enfrentados con un mínimo de 3 metros.
- La proporción entre la longitud y la anchura de los bloques no será superior a la relación 3:1, con la primera dimensión no mayor de 40 metros y la segunda igual o inferior a 20 metros.

d) Edificación aislada (AS).- Se define como tal aquel tipo de edificación baja y exenta, situada en el interior de la parcela, típica de la vivienda unifamiliar y propia para el suelo no urbanizable. Sus limitaciones serán las señaladas en la normativa específica establecida para cada zona o clase de suelo.

e) Nave Industrial.- Es el tipo de edificación exenta y de una sola planta, adecuado para establecimientos e instalaciones destinados a industrias o almacenes. Se retranqueará de los linderos del solar una distancia no menor que su altura, con un mínimo de 5 metros.

Artículo 59.- Tipología de edificación.

Se prescribe, en general, el tipo de edificación en "manzana cerrada densa", admitiéndose como excepción el bloque exento en edificaciones e instalaciones de uso público y en las zonas de tolerancia industrial.

No obstante lo anterior , también podra admitirse el tipo de edificación en manzana con patio de manzana, previa aprobación del correspondiente Estudio de Detalle (en el que habrá de observarse el coeficiente de edificabilidad asignado a la zon) que como mínimo deberá afectar a una manzan completa. El fondo máximo edificable, entre alineación interior y exterior, a establecer en dicho Estudio será de 20 metros.

Artículo 60.- Ocupación.

La superficie de parcela a ocupar por la edificación en las distintas plantas de una construcción será en general la resultante del tipo de edificación permitido, restringiéndose a su vez por las siguientes limitaciones porcentuales, aplicables sobre la superficie de la parcela neta edificable, según los distintos tipos de edificación:

a) En las edificaciones en manzana cerrada la ocupación máxima en todas y cada una de sus plantas no sobrepasará el 80% de la superficie de parcela neta edificable; sin embargo, en las plantas bajas de uso residencial dicho límite pdrá elevarse hasta el 100% de la misma superficie.

DILIGENCIA: Para hacer constar que con fecha 27/07/2015 se aprobó provisionalmente, en sesión plenaria, la modificación puntual de las Normas Subsidiarias del planeamiento Municipal de Valdetorres, siendo aprobado provisionalmente el mismo acuerdo con fecha 23/11/2015.
Valdetorres, a [illegible] de 2016.

Fdo.: María Teresa Ortega Cortijo.

11 ABR 2016

b) En el tipo de edificación de bloque exento la superficie ocupada por la construcción en cualquiera de sus plantas no rebasará en ningún caso el 60% del total del área correspondiente a la parcela neta edificable.

Las condiciones de uso se regulan en los artículos 67 y 68, para las zonas Residencial Intensiva y Tolerancia Industrial. Para el resto de las zonas de ordenanza definidas en el artículo 55 no se definen las condiciones de uso.

Artículo 67.- Zona residencial intensiva.

En edificios exclusivos y en la planta baja de las edificaciones en manzana cerrada se permitirán los usos residenciales y públicos y terciarios en cualquiera de sus categorías, admitiéndose también el industrial de 1ª categoría , de acuerdo siempre con lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

En las restantes plantas de los tipos de edificación indicados sólo se permitirán el uso residencial y el público y terciario en categorías 10ª (oficinas) y 13ª (sanitario), restringiéndose esta última a la atención de enfermos (consultorios), excluyéndose el alojamiento y tratamiento continuado de los mismos.

En el tipo de edificación en bloque exento se autorizará únicamente el uso público en edificios exclusivos.

Artículo 68.- Zona de Tolerancia Industrial.

En el tipo de edificación en manzana cerrada se estará a lo dispuesto en el artículo anterior.

En el tipo de bloque exento se estará también a lo dispuesto en el artículo anterior, permitiéndose además del uso industrial de 2ª categoría en edificios exclusivos.

Del análisis de las determinaciones contenidas en los planos de ordenación y en los artículos de las Normas Urbanísticas anteriormente transcritos se deducen las condiciones que afectan al suelo urbano relativas a zonificación, tipologías edificatorias, aprovechamiento y usos admisibles que resumen en el cuadro de la página siguiente.

DILIGENCIA: Para hacer constar que con fecha 27/07/2015 se aprobó provisionalmente, en sesión plenaria, la modificación puntual de las Normas Subsidiarias del planeamiento Municipal de Valdetorres, siendo aprobado provisionalmente el mismo acuerdo con fecha 23/11/2015.
Valdetorres, 04 de Abril de 2016.

AYUNTAMIENTO DE VALDETORRES
SECRETARIA

Fdo.: María Teresa Ortega Carrera.

11 ABR 2016

RESUMEN DE LAS CONDICIONES DE ZONIFICACIÓN, USO, EDIFICACIÓN Y APROVECHAMIENTO APLICABLES AL SUELO URBANO DE VALDETORRES (NN.SS. AD: 18/10/1983- BOP: 28/11/1983)

Zonificación
- **RESIDENCIAL INTENSIVA**
- **TOLERANCIA INDUSTRIAL**

(Se definen otras zonas de ordenanza, pero en atención al último párrafo del artículo 55 y a lo indicado en el plano 3 de Zonificación y Usos en Suelo Urbano, solo se aplican estas dos)

Tipologías edificatorias
- **MANZANA CERRADA DENSA**
- **BLOQUE EXENTO (1)**

(Se admite manzana con patio de manzana con la aprobación previa de un Estudio de Detalle)

(1) Se admite para edificios e instalaciones de uso público en la zona Residencial Intensiva y para todos los usos permitidos en la zona de Tolerancia Industrial

Parcela Mínima

- **RESIDENCIAL INTENSIVA**
  - . Superficie: 100 m²
  - . Fachada: 6 m
  - . Fondo: 10 m
  - . Separación mínima entre linderos enfrentados: 6 m

- **TOLERANCIA INDUSTRIAL**
  - . Superficie: 400 m²
  - . Fachada: 20 m
  - . Fondo: 20 m
  - . Separación mínima entre linderos enfrentados: 20 m

Usos

- **RESIDENCIAL INTENSIVA**

  a) En edificios exclusivos y en planta baja de las edificaciones en manzana cerrada densa:
  - . Residencial en cualquiera de sus categorías
  - . Público y Terciario en cualquiera de sus categorías
  - . Industrial de 1ª categoría (de acuerdo con el Reglamento deActividades)

  b) En las restantes plantas de las edificaciones en manzana cerrada densa:
  - . Residencial
  - . Público y Terciario en categorías 10ª (oficinas) y 13ª (sanitario)

  c) En edificios exclusivos y en el tipo de edificación en bloque exento:
  - . Público

- **TOLERANCIA INDUSTRIAL**

  a) En el tipo de edificación en manzana cerrada:
  - . Los mismos usos que para la zona Residencial Intensiva

  b) En el tipo de edificación en bloque exento
  - . Los mismos usos que para la zona Residencial Intensiva
  - . Industrial de 2ª categoría en edificios exclusivos

Aprovechamiento

- **MANZANA CERRADA DENSA**

  . Ocupación: 80% de la superficie de la parcela neta edificable en todas las plantas. Se permite el 100% en plantas bajas de uso residencial.

  (se limita el fondo máximo edificable a 20 metros, pudiéndose ocupar en planta baja todo el fondo de la parcela en usos distintos de vivienda)

- **BLOQUE EXENTO**

  . Ocupación: 60% de la superficie de la parcela neta edificable en todas las plantas

DILIGENCIA: Para hacer constar que con fecha 27/07/2015 se aprobó provisionalmente, en sesión plenaria, la modificación puntual de las Normas Subsidiarias del planeamiento Municipal de Valdetorres, siendo aprobado provisionalmente el mismo acuerdo con fecha 23/11/2015.
Valdetorres, 2016.
Fdo.: María Teresa Braga Correa.

DILIGENCIA: Para hacer constar que con fecha 27/07/2015 se aprobó provisionalmente, en sesión plenaria, la modificación puntual de las Normas Subsidiarias del planeamiento Municipal de Valdetorres, siendo aprobado provisionalmente el mismo acuerdo con fecha 23/11/2015.
Valdetorres, [illegible] de 2016.
Fdo.: [illegible]



Localización de las Zonas de Ordenanza en suelo urbano y de las manzanas incluidas en la zona de Tolerancia Industrial.
Plano nº 3: Zonificación y Usos en Suelo Urbano de las vigentes Normas Subsidiarias

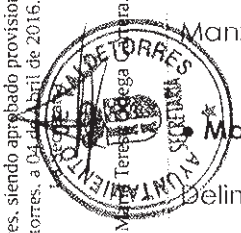
2.1.2 Estado actual.

La zona de ordenanza a modificar es la denominada Tolerancia Industrial, las Normas Subsidiarias incluyen en esta zona tres grandes manzanas situadas al sureste del núcleo urbano, junto a la vía del ferrocarril y al norte de ésta, y otras tres manzanas, de menor tamaño, ubicadas en el límite suroeste del suelo urbano y al sur de la vía férrea.

Para identificar dichas manzanas se han numerado de la 1 a la 6, según se refleja en el esquema de localización incluido en el apartado anterior y en los planos de información de este documento. A continuación se describe el estado actual de cada una de ellas.

11 ABR 2016

DILIGENCIA: Para hacer constar que con fecha 27/07/2015 se aprobó provisionalmente, en sesión plenaria, la modificación puntual de las Normas Subsidiarias del planeamiento Municipal de Valdetorres, siendo aprobado provisionalmente el mismo acuerdo con fecha 23/11/2015.
Valdetorres, a 04 de abril de 2016.
Fdo.: María Teresa Vega Olivera.



- **Manzana 1:**

Delimitada al norte por la calle San Pablo, al este por Travesía Donoso Cortés, al sur por la calle Jamón y al oeste por la calle Moreno Nieto.

La superficie media de las parcelas está comprendida entre 180 m^2 y 215 m^2, sólo dos de ellas (en la manzana hay 26 parcelas catastrales) cuentan con una superfice superior a los 400 m^2 necesarios para ser parcela mínima según la zona de Tolerancia Industrial en la que se ubica. Las fachadas tienen una longitud media entre 8,00 y 9,00 metros, únicamente tres cuentan con fachada superior a los 20 metros exigidos para la parcela mínima.

La manzana está prácticamente colmatada con edificios destinados a vivienda y edificación alineada a fachada y ocupando todo su frente. Según se aprecia en la cartografía de las propias Normas Subsidiarias, esta manzana estaba ya bastante construida antes del año 1983, sin que existieran en ella edificaciones de carácter industrial.

La situación, estado actual, tamaño de las parcelas y fincas catastrales de esta Manzana 1 se refleja en el plano de información **I.2** de este documento.

- **Manzana 2:**

Delimitada al norte por la calle San Pablo, al este por la calle Cerro Santo, al sur por la calle Jamón y al oeste por la Travesía Donoso Cortés.

En la mitad de la manzana ubicada en la zona oeste, más próxima al centro histórico, las parcelas tienen una superficie media que oscila entre 250 m^2 y 350 m^2, también inferiores a los 400 m^2 exigidos para ser parcela mínima, y sus fachadas una longitud media comprendida entre 9,00 y 12,00 metros, inferior a los 20,00 metros necesarios para contar con parcela mínima. En el resto de la manzana, zona este, las parcelas son de mayor superficie, superiores a 350 m^2 , llegando alguna a alcanzar los 1.300 m^2 y las dimensiones de frente de fachada muy variables, con una media entre 10,00 m y 15,00 m, superando los 20,00 metros solo en tres parcelas.

La mitad occidental está prácticamente consolidada por edificios de uso residencial que en general se adaptan a la tipología de manzana cerrada densa, salvo algunas

11 ABR 2016

excepciones en parcelas con fachada a la calle Jamón en las que la edificación se ha retranqueado de la línea de fachada y de alguno de los linderos laterales.

En la zona este de la manzana quedan bastantes parcelas sin edificar. En las que están construidas, se observan distintas formas de colocar la edificación en la parcela: retranqueada de fachada y adosada a los dos linderos laterales, adosada a fachada y retranqueada de uno de los linderos laterales o retranqueda de fachada y de uno de los linderos laterales.

La situación, estado actual, tamaño de las parcelas y propiedades catastrales de esta Manzana 2 se refleja en el plano de información **I.2** de este documento.

- **Manzana 3:**

Delimitada al norte por la calle Jamón, al este por un nuevo vial de borde junto al límite del suelo urbano, al sur por el límite del suelo urbano que la separa de la vía del ferrocarril y al oeste por la plaza de la Constitución.

Es una manzana muy alargada, con unos 400 metros de longitud de frente a la calle Jamón y unos 30 metros de fondo medio. Las parcelas ocupan todo el fondo de la manzana y son de dimensiones muy diferentes. En la mitad oeste de la manzana predominan las que tienen una superficie de alrededor de 200 m^2 con fachadas de 9,00 o 10,00 metros. A medida que nos aproximamos al borde este, las parcelas van incrementando su tamaño, desde los 300 m^2 hasta los 2.400 m2 con los que cuenta la última de ellas, las fachadas son muy variables y aunque hay algunas de alrededor de 10,00 metros, en general superan los 13,00 metros.

Actualmente hay un porcentaje muy elevado (alrededor del 40%) de parcelas sin edificar u ocupadas con pequeñas construcciones auxiliares. En cuanto a la tipología edificatoria, en las de menor tamaño la construcción, normalmente vivienda, se alinea a fachada y ocupa todo su frente, en las parcelas más grandes, también de uso residencial, generalmente se retranquea de fachada y de uno de los linderos, existiendo algún ejemplo de edificación aislada.

La situación, estado actual, tamaño de las parcelas y propiedades catastrales de esta Manzana 3 se refleja en el plano de información **I.3** de este documento.

DILIGENCIA: Para hacer constar que con fecha 27/07/2015 se aprobó provisionalmente, en sesión plenaria, la modificación puntual de las Normas Subsidiarias del planeamiento Municipal de Valdetorres, siendo aprobado provisionalmente el mismo acuerdo con fecha 23/11/2015.
Valdetorres, a 11 de abril de 2016.
Fdo.: Patricia Tejero Carrera.

11 ABR 2016

DILIGENCIA: Para hacer constar que con fecha 27/07/2015 se aprobó provisionalmente, en sesión plenaria, la modificación puntual de las Normas Subsidiarias del planeamiento Municipal de Valdetorres, siendo aprobado provisionalmente el mismo acuerdo con fecha 23/11/2015.
Valdetorres, a [illegible] de 2016.
Fdo.: María Teresa Ortega Pulido.

- **Manzana 4:**

Situada al sur de la vía del ferrocarril, en el lado izquierdo de la carretera BA-142 que conecta la EX-105 con Valdetorres. Está delimitada al norte por la vía de férrea, al este por la Calle Arroyo Chaparral (carretera BA-142) y al sur y al oeste por el límite de suelo urbano que la separa del suelo no urbanizable.

La manzana está formada por cuatro parcelas catastrales. La superficie y forma de las parcelas son muy diferentes, la más pequeña tiene 467 m^2 de superficie y la mayor 1.267 m^2 . En cuanto a las longitudes de fachada, también muy distintas, oscilan entre 8,90 y 26,80 metros.

Actualmente hay tres parcelas sin edificar y dos ocupadas con construcciones tipo nave destinadas fundamentalmente a almacenaje.

La situación, estado actual, tamaño de las parcelas y propiedades catastrales de esta Manzana 4 se refleja en el plano de información **I.4** de este documento.

- **Manzana 5:**

Situada al sur de la vía del ferrocarril, en el lado derecho de la carretera BA-142 que conecta la EX-105 con Valdetorres. Está delimitada al norte por la calle Estación, que la separa de la vía del ferrocarril, al este por la calle Miraflores, al sur por el límite de suelo urbano que la separa del suelo clasificado como apto para urbanizar (denominado Zona 2 en las NN.SS) y al oeste por la carretera BA-142.

Las parcelas son pequeñas, entre 130 m^2 y 300 m^2 de superficie y frentes de fachada entre 8,00 m y 12,60 m.

La mayor parte de la edificación es residencial, las viviendas tienen la fachada principal a la calle Miraflores y, salvo alguna excepción, responden a la tipología de manzana cerrada densa. Hay alguna edificación tipo nave, destinada a almacenaje, ubicada en el frente de la manzana paralelo a la vía del ferrocarril.

La situación, estado actual, tamaño de las parcelas y propiedades catastrales de esta Manzana 5 se refleja en el plano de información **I.4** de este documento.

11 ABR 2016

DILIGENCIA: Para hacer constar que con fecha 27/07/2015 se aprobó provisionalmente, en sesión plenaria, la modificación puntual de las Normas Subsidiarias del planeamiento Municipal de Valdetorres, siendo aprobado provisionalmente el mismo acuerdo con fecha 23/11/2015.
Valdetorres, a 21 de abril de 2016.
Fdo.: María Teresa Vega Cortés.

- **Manzana 6:**

Situada al sur de la vía del ferrocarril, en el lado derecho de la carretera BA-142 que conecta la EX-105 con Valdetorres. Está delimitada al norte por la calle Estación, que la separa de la vía del ferrocarril, al este y sur por el límite de suelo urbano que la separa del suelo clasificado como apto para urbanizar (denominado Zona 2 en las NN.SS) y al oeste por la calle Miraflores.

Las parcelas son pequeñas y de superficie bastante uniforme, comprendida entre 140 m^2 y 180 m^2 con frentes de fachada entre 7,00 m y 8,00 m.

La manzana está colmatada con viviendas que ocupan todo el frente de fachada en la alineación oficial.

La situación, estado actual, tamaño de las parcelas y propiedades catastrales de esta Manzana 6 se refleja en el plano de información **I.4** de este documento.

2.1.3 Objetivos y criterios de la nueva ordenación.

El Ayuntamiento de Valdetorres formula la presente modificación MOD.01/2015 con el objeto de adaptar las zonas de ordenación urbanística previstas en el planeamiento vigente y su regulación (tipologías edificatorias admisibles, dimensiones de parcela, usos permitidos, etc..) a las condiciones reales que presentan algunas manzanas del núcleo urbano.

En concreto, las Normas Subsidiarias de Valdetorres incluyen un conjunto de manzanas situadas en el extremo sur y suroeste del suelo urbano, en los alrededores de la vía del ferrocarril, en una zona de ordenación denominada "Tolerancia Industrial", en la que se admitía además de los usos residenciales y públicos y terciarios, un uso industrial de mayor alcance que el clásico artesanal y de pequeña industria normalmente compatible con vivienda.

Después de 32 años de vigencia de las Normas Subsidiarias, ni se han implantado industrias en la zona, ni la mayor parte de las parcelas existentes verifican las condiciones de parcela mínima (400 m^2, 20 m de fachada y 20 m de fondo) y, además, se está construyendo con nuevas tipologías edificatorias no contempladas en el planeamiento.

11 ABR 2016

Ante esta situación, el Ayuntamiento de Valdetorres se ha planteado la necesidad de ajustar, en la zona mencionada, el planeamiento a la realidad. Los criterios a los que obedece la nueva ordenación que se propone para cada una de las manzanas afectadas son los siguientes.

- **Manzana 1:**

Esta manzana es la más próxima al centro histórico del núcleo urbano, la parcelas son de pequeñas dimensiones y está ocupada por edificación de uso residencial y construida según la tipología de Manzana Cerrada Densa. Estas características de edificación y parcelación ya las reunía la manzana cuando se aprobaron las vigentes Normas Subsidiarias y nada la diferencia de las manzanas colindantes del casco antiguo tradicional ubicadas al norte y oeste de ella.

Se propone su inclusión en la zona de ordenanza Residencial Intensiva.

- **Manzana 2:**

Esta manzana tiene dos zonas diferentes. La zona oeste, en la que la parcelación es bastante uniforme, el uso dominante es el residencial y, en general, la edificación se adapta a la tipología Manzana Cerrada Densa, y la zona este, donde las parcelas son de mayor tamaño (superiores a 350 m^2), el uso dominante sigue siendo residencial y la edificación se dispone en la parcela de diversas formas.

Se propone su inclusión en la zona de ordenanza Residencial Extensiva, con las dimensiones de parcela mínima regulada para esta zona en las vigentes Normas Urbanísticas permitiendo las tipologías de Edificación en Manzana Densa y Bloque Exento, tal y como están reguladas en las vigentes Normas.

Además, se define una nueva tipología aplicable a la zona Residencial Extensiva, que se denomina Edificación Adosada, en la que la edificación puede adosarse a uno o a los dos linderos laterales, debiendo retranquearse tanto del lindero de fachada como del resto de los linderos interiores una distancia superior a 3 metros. Para esta nueva tipología se limita la ocupación máxima por planta al 60% de la superficie de parcela. Este porcentaje máximo de ocupación coincide con el

DILIGENCIA: Para hacer constar que con fecha 27/07/2015 se aprobó provisionalmente, en sesión plenaria, la modificación puntual de las Normas Subsidiarias del planeamiento Municipal de Valdetorres, siendo aprobado provisionalmente el mismo acuerdo con fecha 23/11/2015.
Valdetorres, a 04 de Abril de 2016.
Fdo.: María Teresa Ortega Cortina.

11 ABR 2016

establecido en las vigentes Normas para la tipología de Bloque Exento permitida en la zona de Tolerancia Industrial.

En cuanto a los usos permitidos para esta zona de ordenanza Residencial Extensiva que, como se ha mencionado anteriormente, no están regulados en las vigentes Normas Subsidiarias, se propone que sean los mismos que se admiten para la zona Residencial Intensiva, permitiéndose el uso industrial de 2ª categoría en edifio exclusivo en las edificaciones exentas, es decir, en aquellas que se construyan con tipología de Bloque Exento, tal y como se permite actualmente en la zona de Tolerancia Industrial.

- **Manzana 3:**

Sus características son similares a las de la manzana 2, por lo que se propone el mismo criterio de ordenación. Se incluye en la zona de ordenanza Residencial Extensiva, con admisión de las tipologías de Edificación en Manzana Densa, Bloque Exento y la nueva tipología de Edificación Adosada.

La regulación de usos que se propone es la misma que para la manzana 2 y según la zona de ordenanza Residencial Extensiva en la que se incluye.

- **Manzana 4:**

La estructura parcelaria se adapta a las condiciones de parcelación de la ordenanza de Tolerancia Industrial, pero la posición de la edificación, en las dos únicas parcelas que están construidas, no verifica las condiciones tipologícas de esta zona de ordenanza.

Como no se distinguen unas características comunes en el estado actual que indiquen como va a desarrollarse esta manzana, se opta por icluirla en la zona Residencial Extensiva. En esta nueva zona de ordenanza se mantienen los usos admisibles y tipologías de la zona de Tolerancia Industrial, mejorando las de parcelación al permitir una parcela de menores dimensiones y las tipológicas al permitir nuevas formas de implantación.

DILIGENCIA: Para hacer constar que con fecha 27/07/2015 se aprobó provisionalmente, en sesión plenaria, la modificación puntual de las Normas Subsidiarias del planeamiento Municipal de Valdetorres, siendo aprobado provisionalmente el mismo acuerdo con fecha 23/11/2015.
Valdetorres, a 04 de Abril de 2016.
La Secretaria
Fdo.: María Teresa Ortega Cabrera

11 ABR 2016

DILIGENCIA: Para hacer constar que con fecha 27/07/2015 se aprobó provisionalmente, en sesión plenaria, la modificación puntual de las Normas Subsidiarias del planeamiento Municipal de Valdetorres, siendo aprobado provisionalmente el mismo acuerdo con fecha 23/11/2015.
Valdetorres, a 04 de Abril de 2016.
La Secretaria
Fdo.: María Teresa Ortega Carrera

- **Manzana 5 y Manzana 6:**

Las dos manzanas son semejantes. Los accesos a las viviendas y fachadas principales se sitúan en la calle Miraflores, paralela a la carretera. La parcelación es pequeño tamaño y todas las edificaciones están destinadas a vivienda y construidas con tipología de Manzana Cerrada Densa.

Se propone la misma ordenación para las dos manzanas, incluyéndolas en la zona de ordenanza Residencial Intensiva.

En el esquema siguiente se indican las zonas de ordenanza en las que mediante la presente Modificación MO-01/2015 se incluyen las manzanas actualmente afectadas por la zona de Tolerancia Industrial.



Zonas de ordenanza en las que se incluyen las manzanas afectadas por la zona de Tolerancia Industrial en las vigentes Normas Subsidiarias.

11 ABR 2016

DILIGENCIA: Para hacer constar que con fecha 27/07/2015 se aprobó provisionalmente, en sesión plenaria, la modificación puntual de las Normas Subsidiarias del planeamiento Municipal de Valdetorres, siendo aprobado provisionalmente el mismo acuerdo con fecha 23/11/2015.
Valdetorres, 29 de enero de 2016.
Fdo.: María Teresa Ortega Cortés.

2.2. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Las innovaciones de la determinaciones de los planes de ordenación urbanística deben establecerse por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones.

Las innovaciones que se introducen mediante el presente documento en las vigentes Normas Subsidiarias de Valdetorres no se encuentran entre los supuestos indicados en el artículo 81.1 de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura ni 103 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura para implicar la revisión del planeamiento, por lo que se requiere su modificación (artículos 82 de la Lesotex y 104 del Replanex).

Las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Valdetorres no establecen los plazos y supuestos para su revisión. Por lo tanto, en aplicación de los artículos anteriormente mencionados de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura y del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, se considera la Modificación de las Normas Subsidiarias el instrumento adecuado para llevar a cabo la alteración de la ordenación que se propone.

2.3 MARCO LEGAL. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE.

La formulación y tramitación de la presente Modificación MO-01/2015 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Valdetorres deberá realizarse conforme a lo previsto en los artículos 76 a 82 de la *Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura* y en las leyes *Ley 9/2010, de 18 de octubre y Ley 10/2015, de 8 de abril*, de modificación de la misma, así como a lo dispuesto al respecto en los artículos 104 a 107 y 131 del *Decreto 7/2007, de 23 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura*.

La presente modificación MO-01/2015 no implica cambios en las determinaciones de la ordenación urbanística del municipio de Valdetorres que hayan de sujetarse a las condiciones exigidas en el artículo 80 de la Lesotex sobre el régimen de las

innovaciones de la ordenación establecida por los planes de ordenación urbanística.

La nueva ordenación se desarrolla con arreglo a las características y variables de aprovechamiento y usos recogidos en las vigentes Normas Subsidiarias Municipales, no se modifica la clasificación del suelo ni las intensidades edificatorias previstas en las normas urbanísticas, tampoco se reducen las dotaciones previstas ni se aumenta el porcentaje de ocupación de suelo.

En el siguiente cuadro se resumen las condiciones de aprovechamiento previstas en las vigentes Normas Subsidiarias para la zona de ordenanza de Tolerancia Industrial, comparándolas con las condiciones de aprovechamiento de las zonas de ordenanza en las que mediante la presente Modificación M-01/2015 se incluyen las manzanas anteriormente afectadas por dicha zona de Tolerancia Industrial.

PLANEAMIENTO VIGENTE Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de 1010Valdetorres (AD: 18/10/1983 / BOE: 20/11/1983)		**MODIFICACIÓN MO-01/2015**	
Zona de Ordenanza	TOLERANCIA INDUSTRIAL	**Zona de Ordenanza**	RESIDENCIAL INTENSIVA RESIDENCIAL EXTENSIVA
Tipologías edificatorias	EDIFICACIÓN EN MANZANA DENSA (EMD) BLOQUE EXENTO (BE)	**Tipologías edificatorias**	EDIFICACIÓN EN MANZANA DENSA (EMD) BLOQUE EXENTO (BE) EDIFICACIÓN ADOSADA (EA)
Edificabilidad	EMD . Ocupación: 80% / 100% en plantas bajas de uso residencial. . Fondo máximo edificable: 20 m Sin limitación en planta baja en usos distintos de vivienda BE .Ocupación: 60% en todas las plantas	**Edificabilidad**	EMD . Ocupación: 80% / 100% en plantas bajas de uso residencial. . Fondo máximo edificable: 20 m Sin limitación en planta baja en usos distintos de vivienda BE .Ocupación: 60% en todas las plantas EA .Ocupación: 60% en todas las plantas

DILIGENCIA: Para hacer constar que con fecha 27/07/2015 se aprobó provisionalmente, en sesión plenaria, la modificación puntual de las Normas Subsidiarias del planeamiento Municipal de Valdetorres, siendo aprobado provisionalmente el mismo acuerdo con fecha 23/11/2015.
Valdetorres, a 04 de Abril de 2016.
Fdo.: María Teresa Ortega Barrera.

11 ABR 2016

3. EVALUACIÓN AMBIENTAL

La presente Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Valdetorres introduce cambios en la ordenación vigente que afectan únicamente a las zonas de ordenanza en suelo urbano y a las tipologías edificatorias admitidas en dichas zonas de ordenanza. No afecta a la clasificación de suelo, ni a la regulación del suelo no urbanizable, ni introduce cambios en los usos permitidos que impliquen que puedan realizarse otra clase de proyectos distinta a la posible con las vigentes Normas Subsidiarias.

No se prevé, por tanto, que esta Modificación pueda tener ningún efecto sobre el medio ambiente. Por lo que, según los artículos 5, 6, 7 y Anexo I del *Decreto 54/2011, de 29 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura*, no es preciso que se someta al procedimiento de Evaluación Ambiental de Planes y Programas.

4. DOCUMENTACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS AFECTADA POR LA MODIFICACIÓN.

Los cambios introducidos en la ordenación por la presente modificación MO-01/2015 de las Normas Subsidiarias de Valdetorres afectan a los Planos de Ordenación y a las Normas Urbanísticas.

4.1 Planos de Ordenación.

Se modifican el siguiente plano de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Valdetorres.

3. ZONIFICACIÓN Y USOS EN SUELO URBANO — Escala 1/2.000

4.2 Normas Urbanísticas.

Se modifican los artículos 38, 55, 59 y 60 de las vigentes Normas Urbanísticas y se sustituye el contenido del artículo 68, en el que se regulaban los usos de la zona de Tolerancia Industrial, para regular los admitidos en la zona Residencial Extensiva.

DILIGENCIA: Para hacer constar que con fecha 27/07/2015 se aprobó provisionalmente, en sesión plenaria, la modificación puntual de las Normas Subsidiarias del planeamiento Municipal de Valdetorres, siendo aprobado provisionalmente el mismo acuerdo con fecha 23/11/2015.
Valdetorres, a 1 de Abril de 2016.
Fdo.: María Teresa Ortega Carrera.

11 ABR 2016

Se escribe a continuación el texto completo de los artículos que resultan afectados, indicando mediante tachado la parte de texto que se elimina y con negrita y cursiva la parte de texto que se añade.

Artículo 38.- Tipología de edificación

Se distinguen los siguientes tipos de edificación en las construcciones a realizar al amparo de la presente normativa:

a) Manzana cerrada densa (MD) .- Es aquella edificación que afectada únicamente por alineaciones oficiales exteriores, ocupa todo el solar en el frente de dichas alineaciones, disponiendo, en su caso, de patios interiores de iluminación y ventilación. Tendrá las siguientes limitaciones:

- Fondo máximo edificable: 20 metros. En usos distintos del de vivienda, en planta baja podrá ocuparse toda la parcela sin limitación del fondo edificable.
- Se respetarán en todo caso las condiciones de ocupación y coeficientes de edificabilidad máximos establecidos según zona para cada parcela.

b) Manzana con patio de manzana (MM).- Corresponde al tipo de edificación que, afectada por alineaciones tanto exteriores como interiores, ocupa todo el solar en los frentes de dichas alineaciones, disponiendo, en su caso, de patios interiores de iluminación y ventilación, además del patio de manzana. Tendrá las siguientes limitaciones:

- Fondo máximo edificable: El comprendido entre alineaciones oficiales.
- Se respetarán en todo caso las condicionesde ocupación y edificabilidad establecidas según zonas para cada parcela.

c) Bloque exento (BQ).- Es aquel tipo constituido por cuerpo o cuerpos de edificación , alineados o no con las vías públicas, cuyos paramentos o fachadas están retranqueados respecto a los linderos interiores o medianeros de la parcela. Se establecen las siguientes limitaciones:

- La distancia desde la edificación al los linderos interiores del solar no será menos que un tercio de su altura de edificación, con un mínimo de 3 metros.
- La distancia entre bloques de un mismo solar no será inferior a un tercio de la suma de las alturas de edificación de los bloques enfrentados con un mínimo de 3metros.
- La proporción entre la longitud y la anchura de los bloques no será superior a la relación 3:1, con la prprimera dimensión no mayor de 40 metros y l asegunda igual o inferior a 20 metros.

d) Edificación aislada (AS).- Se define como tal aquel tipo de edificación baja y exenta, situada en el interior de la parcela, típica de la vivienda unifamiliar y propia para el suelo no urbanizable. Sus limitaciones serán las señaladas en la normativa específica establecida para cada zona o clase de suelo.

DILIGENCIA: Para hacer constar que con fecha 27/07/2015 se aprobó provisionalmente, en sesión plenaria, la modificación puntual de las Normas Subsidiarias del planeamiento Municipal de Valdetorres, siendo aprobado provisionalmente el mismo acuerdo con fecha 23/11/2015.
Valdetorres, a 04de Abril de 2016.
Fdo. María Ortega Carrera.
AYUNTAMIENTO DE VALDETORRES

11 ABR 2016

e) Nave Industrial.- Es el tipo de edificación exenta y de una sola planta, adecuado para establecimientos e instalaciones destinados a industrias o almacenes. Se retranqueará de los linderos del solar una distancia no menor que su altura, con un mínimo de 5 metros.

f) Edificación adosada (AD).- Es el tipo de edificación retranqueada de fachada y adosada a uno o a los dos linderos laterales de la parcela. El retranqueo mínimo tanto del lindero lateral al que no se adose, en su caso, como del resto de los linderos incluido el de fachada será de 3,00 metros.

Artículo 55.- Zonificación.
El suelo urbano municipal antes definido se califica según la siguiente zonificación:

a) Residencial Intensiva (RI), constituida por los terrenos del casco urbano consolidados por la edificación y de uso eminentemente residencial y público y terciario. Se incluyen en dicha calificación las manzanas del casco cuyo perímetro se encuentra, con anterioridad a la vigencia de estas Normas, cerrado por la edificación en un porcentaje superior al 50% de su longitud total.

Se incluyen también en esta zona de ordenanza las manzanas localizadas al sur y suroeste del núcleo urbano que se distinguen mediante una trama y la etiqueta RI en el plano de ordenación "Plano 3: Zonificación y usos en suelo urbano" de estas Normas Subsidiarias.

b) Residencial Extensiva (RE), en la que se incluyen los terrenos del casco ~~no~~consolidados por la edificación que no cumplen la limitación de la zona anterior.

Se incluyen , también, en esta zona de ordenanza las manzanas localizadas en el área sureste del núcleo urbano que se distinguen mediante una trama y las siglas RE en el plano de ordenación "Plano 3: Zonificación y usos en suelo urbano" de estas Normas Subsidiarias.

~~c) Tolerancia Industrial (TI), que comprende las áreas marginales del casco urbano en las que cabe alternar el uso residencial y público con instalaciones destinadas a industria limpia de 2ª categoría.~~

d) *c)* Núcleos diseminados (ND), integrados por los terrenos del suelo urbano correspondientes a agrupaciones de viviendas ubicadas en medio rural que por sus características quedan incluidos en la definición de "núcleo de población" se contiene en la presente normativa.

Tal como se indica en el Plano nº ~~7~~ *3* se han adoptado: RI y ~~TI~~ ***RE en las manzanas en las que expresamente se señala en el plano de "Zonificación y usos en suelo urbano " de estas Normas Subsidiarias.***

DILIGENCIA: Para hacer constar que con fecha 27/07/2015 se aprobó provisionalmente, en sesión plenaria, la modificación puntual de las Normas Subsidiarias del planeamiento Municipal de Valdetorres, siendo aprobado provisionalmente el mismo acuerdo con fecha 23/11/2015.
Valdetorres, a 04 de abril de 2016.
Fdo.: María Teresa Ortega Cabrera.

11 ABR 2016

DILIGENCIA: Para hacer constar que con fecha 27/07/2015 se aprobó provisionalmente, en sesión plenaria, la modificación puntual de las Normas Subsidiarias del planeamiento Municipal de Valdetorres, siendo aprobado provisionalmente el mismo acuerdo con fecha 23/11/2015.
Valdetorres, 1 de abril de 2016.
Fdo.: María Teresa [illegible]

Artículo 56.- Parcela mínima.
Las características dimensionales que habrán de reunir las parcelas para su consideración como solar edificable, en suelo urbano, serán las siguientes, según zonas:

a) Zona Residencial Intensiva.
- Superficie mínima ..... 100 m^2
- Fachada mínima ..... 6 m
- Fondo mínimo ..... 10 m
- Separación mínima entre linderos enfrentados ..... 6 m

b) Residencial Extensiva.
- Superficie mínima ..... 200 m^2
- Fachada mínima ..... 10 m
- Fondo mínimo ..... 20 m
- Separación mínima entre linderos enfrentados ..... 10 m

~~c) Tolerancia Industrial.~~

~~- Superficie mínima ..... 200 m^2~~
~~- Fachada mínima ..... 10 m~~
~~- Fondo mínimo ..... 20 m~~
~~- Separación mínima entre linderos enfrentados ..... 10 m~~

~~d)~~ *c)* Núcleos diseminados.

Las condiciones de parcela mínima en los terrenos así calificados serán las que se señalen en la normativa a establecer en el correspondiente Plan Especial.

No obstante las condiciones antes señaladas, serán consideradas como edificables, a los efectos de cumplimentación de parcela mínima, todas aquellas parcelas que, con anterioridad a la aprobación de esta normativa, estuvieren inscritas en el Registro de la Propiedad, permitiéndose en ellas el uso residencial cuando las viviendas que pudieren edificarse sobre las mismas reunieren todas y cada una de las condiciones higiénico-sanitarias que se establecen en la presente normativa.

Artículo 59.- Tipología de edificación.
Se prescribe, en general, el tipo de edificación en "manzana cerrada densa", admitiéndose como excepción el bloque exento en edificaciones e instalaciones de uso público ~~y en las zonas de tolerancia industrial.~~

No obstante lo anterior, también podra admitirse el tipo de edificación en manzana con patio de manzana, previa aprobación del correspondiente Estudio de Detalle (en el que habrá de observarse el coeficiente de edificabilidad asignado a la zona) que como mínimo deberá afectar a una manzana completa. El fondo máximo edificable, entre alineación interior y exterior, a establecer en dicho Estudio será de 20 metros.

1 1 ABR 2016

Se permiten las tipologías de "bloque exento" y de "edificación adosada" en las manzanas incluidas en la zona de ordenanza Residencial Extensiva indicadas en el plano de ordenación de "Zonificación y usos en suelo urbano ".

Artículo 60.- Ocupación.

La superficie de parcela a ocupar por la edificación en las distintas plantas de una construcción será en general la resultante del tipo de edificación permitido, restringiéndose a su vez por las siguientes limitaciones porcentuales, aplicables sobre la superficie de la parcela neta edificable, según los distintos tipos de edificación:

a) En las edificaciones en manzana cerrada la ocupación máxima en todas y cada una de sus plantas no sobrepasará el 80% de la superficie de parcela neta edificable; sin embargo, en las plantas bajas de uso residencial dicho límite pdrá elevarse hasta el 100% de la misma superficie.

b) En el tipo de edificación de bloque exento la superficie ocupada por la construcción en cualquiera de sus plantas no rebasará en ningún caso el 60% del total del área correspondiente a la parcela neta edificable.

c) En el tipo de edificación de edificación adosada la superficie ocupada por la construcción en cualquiera de sus plantas no rebasará en ningún caso el 60% del total del área correspondiente a la parcela neta edificable.

Artículo 68.- ~~Zona de Tolerancia Industrial.~~ *Zona Residencial Extensiva*

En el tipo de edificación en manzana cerrada ***y en edificación adosada*** se estará a lo dispuesto en el artículo anterior.

En el tipo de bloque exento se estará también a lo dispuesto en el artículo anterior, permitiéndose además del uso industrial de 2ª categoría en edificios exclusivos.

Badajoz, 29 de mayo de 2015

M. Luisa Márquez Velázquez

Arquitecto

DILIGENCIA: Para hacer constar que con fecha 27/07/2015 se aprobó provisionalmente, en sesión plenaria, la modificación puntual de las Normas Subsidiarias del planeamiento Municipal de Valdetorres, y aprobado provisionalmente el mismo acuerdo con fecha 23/11/2015.
Valdetorres, 11 de abril de 2016.
Fdo.: María Teresa Ortega Carrera.
Secretaria

11 ABR 2016

DILIGENCIA: Para hacer constar que con fecha 27/07/2015 se aprobó provisionalmente, en sesión plenaria, la modificación puntual de las Normas Subsidiarias del planeamiento Municipal de Valdetorres, siendo aprobado provisionalmente el mismo acuerdo con fecha 23/11/2015.

Valdetorres, 11 de abril de 2016.

Fdo.: María Teresa Ortega Carrera.

Anexo 1

Imágenes de estado actual

11 ABR 2016

IMÁGENES MANZANA 1

(21/05/2015)



Esquina calle San Pablo con calle Moreno Nieto



Calle San Pablo



Calle San Pablo



Calle San Pablo



Calle Jamón con Travesía Donoso Cortés



Calle Jamón

DILIGENCIA: Para hacer constar que con fecha 27/07/2015 se aprobó provisionalmente, en sesión plenaria, la modificación puntual de las Normas Subsidiarias del planeamiento Municipal de Valdetorres, siendo aprobado provisionalmente el mismo acuerdo con fecha 23/11/2015.

Valdetorres, [illegible] de febrero de 2016.

Fdo.: María Teresa Ortega Cortera.

11 ABR 2016

MÁGENES MANZANA 2 *(21/05/2015)*





Esquina San Pablo con Travesía Donoso Cortés



Calle San Pablo
Calle San Pablo



Calle San Pablo



Calle Jamón



Calle Jamón



Calle Jamón



Calle Jamón

DILIGENCIA: Para hacer constar que con fecha 27/07/2015 se aprobó provisionalmente, en sesión plenaria, la modificación puntual de las Normas Subsidiarias del planeamiento Municipal de Valdetorres, siendo aprobado provisionalmente el mismo acuerdo con fecha 23/11/2015.
Valdetorres, a 04 de Abril de 2016.
La Secretaria
Fdo. María Teresa Ortega Carrera.

11 ABR 2016

IMÁGENES MANZANA 3 *(21/05/2015)*



Esquina calle Jamón con calle Moreno Nieto



Calle San Pablo



Calle Jamón



Calle Jamón



Calle Jamón



Calle Jamón



Calle Jamón



Calle Jamón

DILIGENCIA: Para hacer constar que con fecha 27/07/2015 se aprobó provisionalmente, en sesión plenaria, la modificación puntual de las Normas Subsidiarias del planeamiento Municipal de Valdetorres, siendo aprobado provisionalmente el mismo acuerdo con fecha 23/11/2015.

Valdetorres, 6 de Abril de 2016.

Fdo.: María Teresa Ortego Carrera.

11 ABR 2016

IMÁGENES MANZANA 4

(21/05/2015)



Vista desde la calle Estación



Fachada a carretera BA-142



Fachada a carretera BA-142



Fachada a carretera BA-142

DILIGENCIA: Para hacer constar que con fecha 27/07/2015 se aprobó provisionalmente, en sesión plenaria, la modificación puntual de las Normas Subsidiarias del planeamiento Municipal de Valdetorres, siendo aprobado provisionalmente el mismo acuerdo con fecha 23/11/2015.

Valdetorres, a 04 de Abril de 2016.

Fdo.: María Teresa Ortega Cantero.

11 ABR 2016

IMÁGENES MANZANA 5

(21/05/2015)



Fachada a carretera BA-142



Fachada a carretera BA-142



Calle Estación



Fachada a calle Miraflores



Fachada a calle Miraflores



Fachada a calle Miraflores

DILIGENCIA: Para hacer constar que con fecha 27/07/2015 se aprobó provisionalmente, en sesión plenaria, la modificación puntual de las Normas Subsidiarias del planeamiento Municipal de Valdetorres, siendo aprobado provisionalmente el mismo acuerdo con fecha 23/11/2015.

Valdetorres, [illegible] de 2016.

Fdo.: María Teresa [illegible] Cabrera.

AYUNTAMIENTO DE VALDETORRES SECRETARÍA

11 ABR 2016

IMÁGENES MANZANA 6

(21/05/2015)



Fachada a calle Estación



Fachada a calle Miraflores



Fachada a calle Miraflores



Fachada a calle Miraflores

DILIGENCIA: Para hacer constar que con fecha 27/07/2015 se aprobó provisionalmente, en sesión plenaria, la modificación puntual de las Normas Subsidiarias del planeamiento Municipal de Valdetorres, siendo aprobado provisionalmente el mismo acuerdo con fecha 23/11/2015.

Valdetorres, a 04 de abril de 2016.

Fdo.: María Teresa Ortega Correa.

11 ABR 2016