



El presente documento consta de8..... hojas
..... planos y es copia exacta del
aprobado en sesión plenaria celebrada
en fecha de
Valdivia, de 17 FEB. 1999 de

El Secretario,

MEMORIA

INDICE:

- 1.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN
- 2.- PROBLEMÁTICA PLANTEADA, SITUACIÓN ACTUAL.
- 3.- JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN.
- 4.- PRINCIPIOS LEGALES DE APLICACIÓN.
- 5.- SITUACIÓN RESULTANTE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.



Este presente documento consta de ...8... hojas
... planos y es copia exacta del
... en sesión plenaria celebrada
... en fecha ... de ...
... de ... 17 FEB. 1999 de ...
El Secretario,

1.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

Tiene por objeto la presente Modificación Puntual, establecer de forma ordinaria y excepcional, según los tipos definidos en la ordenanza Residencial Extensiva, la posibilidad de construir edificaciones de carácter auxiliar a las viviendas a límite de propiedad de forma y manera que se detallará a continuación.

2.- PROBLEMÁTICA PLANTEADA, SITUACIÓN ACTUAL.

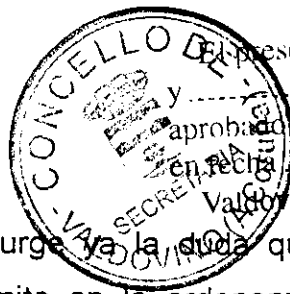
En los ámbitos de suelo clasificados como urbanos, y calificados como Zona Residencial Extensiva. Vivienda Unifamiliar, se establece la posibilidad, en virtud del art. 114 de las NN.SS.MM., de realizar con una superficie de 50 m², una edificación auxiliar, para garaje, taller trastero u otro uso, con la limitación de altura a 3,00 m., tratamiento de fachadas y cubierta similar a la de la vivienda principal, y que ha de situarse como mínimo a 3 metros de los linderos.

Así mismo a tenor de lo contenido en el art. 103, " Definición y tipos ", 105, " Usos permitidos ", 108, "parcelas mínimas", y 113, de dicha ordenanza, se contempla la posibilidad de optar por dos tipologías edificatorias de vivienda unifamiliar, a saber:

Tipo I : Vivienda Unifamiliar Aislada, en parcelas con una superficie mínima de 1.000 m².

Tipo II : Viviendas Unifamiliares Adosadas con ordenación a través de Estudios de Detalle en parcelas con una superficie mínima de 3.000 m².

En el tipo I : Vivienda Unifamiliar Aislada, se establece que la separación mínima a linderos será de 3,00 m.



El presente documento consta de ... 8 ... folios
planos y es copia exacta del
aprobado en sesión plenaria celebrada
en fecha 25-1-88
Valboyoño, de 17 FEB. 1999 de
El Secretario,

De lo visto hasta ahora, surge ya la duda que motiva la presente modificación puntual, por cuanto se admite en la ordenanza la construcción de edificaciones auxiliares a las viviendas con una separación a linderos de 3 metros como mínimo, lo cual resulta congruente con lo establecido para la tipología I de vivienda unifamiliar aislada, pero no lo parece tanto para la tipología II, de viviendas unifamiliares adosadas.

No resulta coherente, una vez que se permite en tipo II, la posibilidad de edificar viviendas unifamiliares adosadas hasta un máximo de 8 en hilera, que las edificaciones auxiliares a las mismas, tengan que seguir el criterio general establecido de retranqueos, que nos llevaría al ridículo de concebir un híbrido tipológico basado en la posibilidad de adosar viviendas pero que sus edificaciones auxiliares fueran de tipología aislada, lo que interpretamos que no es la intención del Redactor de nuestras NN.SS.MM., si no más bien, de una omisión ó lapsus que se hace necesario corregir.

Amén de lo anterior, la presente modificación puntual, se presenta desde otra vertiente, si se quiere, derivada de la experiencia de 4 años de vigencia de las NN.SS.MM., a saber:

El mayor desarrollo en tipología I, del suelo así calificado, con viviendas unifamiliares aisladas, y la amplia profusión en la construcción de edificaciones auxiliares, con destino a garaje en la mayor parte de los casos para guarda de vehículo particular, tan al uso en este Ayuntamiento, en el que por el contrario no es en exceso corriente la ejecución de sótanos, incluso más idóneos para tal utilización, ha provocado la notable proliferación de edificaciones auxiliares exentas, que van deteriorando por su presencia la imagen ambiental de ciudad jardín con que el Redactor de las NN.SS.MM., pretendía dotar al ámbito así calificado, como bien dice en el art. 103.

Difícil sería, sino imposible, incluso por lo impopular de la medida, la supresión de este tipo de edificaciones, por el importante uso que de ellas se hace, pero no obstante, es perentorio atenuar el efecto que producen.

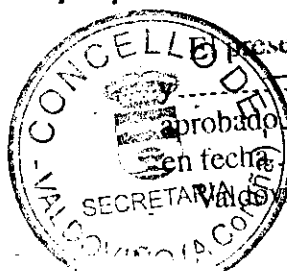
3.- JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN.

En la línea de lo expresado anteriormente, cabe la posibilidad de subsanar ambas situaciones, llevando a cabo una modificación puntual de las NN.SS.MM., en el referido art. 114, permitiendo de forma ordinaria, o excepcional, según cada tipología la posibilidad de construir edificaciones auxiliares adosadas o pareadas, de forma que:

Para el tipo II : Si se plantea en esta tipología la posibilidad de ejecución de viviendas unifamiliares adosadas con ordenación a través de estudios de detalle, lógico es que también las edificaciones auxiliares se puedan disponer adosadas, en el marco de la ordenación de tales estudios de detalle. En lo que concierne a esta tipología la justificación de esta modificación puntual, no iría mas allá de subsanar una laguna en las determinaciones de las NN.SS.MM.

En cuanto al Tipo I, si bien la edificación de vivienda unifamiliar, se contempla como aislada, no estaría de más dar una lectura a lo contenido en el art. 103, (definición y tipos), en su segundo párrafo, en el que literalmente se dice:

" Engloba, por lo tanto, ordenaciones de tipo ciudad - jardín dónde normalmente se produce un esquema ordenador y parcelatorio del suelo, como los supuestos de ocupación unitaria del parcelario existente con viviendas, dónde en muchos casos persiste la vinculación rural en el propio ámbito urbano ".



Este presente documento consta de ... 8 ... hoja
planos y es copia exacta del
aprobado ... en sesión plenaria celebrada
en fecha ... de ...
de ... 17 FEB 1988 de
El Secretario,

Y esto dicho es realmente cierto, y de tener muy en cuenta para entender que la propia clasificación como " Urbano ", de los ámbitos así clasificados en el TM., no exime de la enorme vinculación rural que aun preexiste en el suelo urbano, por ello es fácil entender la amplia proliferación de las mencionadas construcciones auxiliares a las viviendas, típicas de las zonas más rurales.

En consonancia con lo anterior, no está demás remitirse al art. 61 de las NN.SS.MM., en el que con carácter excepcional, se permite la construcción a límite de parcela , cuando se construyan edificaciones pareadas, dándose entre la pared común de ambas una coincidencia mínima en un 60% de su longitud y siempre que la licencia de edificación se solicite simultáneamente por los dos propietarios colindantes.

Tal medida ha venido a amortiguar visiblemente en estos últimos años la presencia de innumerables edificaciones auxiliares aisladas en el Suelo clasificado y calificado como S.N.U. de Núcleo Rural, por lo que optando por la edificación pareada, que al ser realizada simultáneamente por los propietarios colindantes, se evita la posibilidad de la aparición de las indeseables medianeras, se ha producido un efecto divisor, en cuanto al número de estas edificaciones auxiliares en el paisaje.

Experiencia similar, se pretende llevar a cabo por medio de la presente modificación puntual, en el suelo urbano, y en concreto en su zona residencial extensiva, dada su similitud en cuanto a tipología edificatoria con el suelo de los núcleos rurales tradicionales.

El presente documento consta de 8 hojas
..... planos y es copia exacta del
aprobado DE FORTUNA en sesión plenaria celebrada
en fecha 25-3-88
Valdovino, de 17 FEB. 1999 de



El Secretario,

4.- PRINCIPIOS LEGALES DE APLICACIÓN.

La presente modificación puntual, cumple con lo establecido en el art. 4 de las NN.SS.MM., arts. 50 y 51 de la Ley 1/1997 del Suelo de Galicia, y arts. 161 y 162 del Reglamento de Planeamiento, por cuanto con la recalificación que se pretende:

- No se incrementa la intensidad de uso.
- No afecta al uso urbanístico de zonas verdes o espacios libres previstos en las Normas.
- No se incrementa el volumen edificable, dado que se mantienen las limitaciones volumétricas establecidas en la actualidad.
- La implantación de este tipo de instalaciones por su tipología no residencial, no suponen aumento de densidad de población.



El presente documento consta de 8 hojas
planos y es copia exacta del
aprobado en sesión plenaria celebrada
en fecha 23-1-99
de 1-7 FEB. 1999 de
El Secretario,



El presente documento consta de 8 no-
planos y es copia exacta de
en sesión plenaria celebrada
en fecha 25-1-88
de 17 de enero de
El Secretario,

5.- SITUACIÓN RESULTANTE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

La situación resultante de la modificación puntual, se limita a completar el régimen establecido en el art. 114 " EDIFICACIONES AUXILIARES ", en la Zona Residencial Extensiva, que una vez aprobada la presente modificación puntual quedaría como sigue:

1.- CONDICIONES GENERALES:

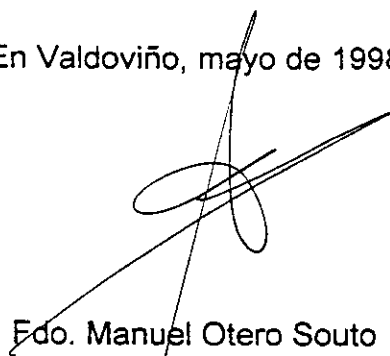
Se permite la realización con una superficie de 50 m², de una edificación auxiliar para garaje, taller, trastero u otro uso, con la limitación de altura de 3 m., tratamiento de fachadas y cubierta similar a la de la vivienda principal, se situará, como mínimo a 3 m. de los linderos y alineaciones.

2º.- CONDICIONES PARTICULARES:

2.1.- En el caso del tipo I: para viviendas unifamiliares aisladas en parcelas de superficie igual o superior a 1.000 m², se permitirá excepcionalmente, exclusivamente para este tipo de edificaciones auxiliares, la construcción a límite de finca, cuando se construyan edificaciones pareadas, dándose entre la pared común de ambas una coincidencia mínima de un 60 % de su longitud y siempre que la licencia de edificación se solicite simultáneamente por los dos propietarios colindantes, y se respeten las condiciones establecidas con carácter general en el párrafo 1º del presente artículo y se mantenga una separación mínima de 3 m. a las alineaciones establecidas en los planos de ordenación.

2.2.- En el caso del tipo II: para viviendas unifamiliares adosadas, con ordenación a través de estudios de detalle en parcelas iguales o superiores a 3.000 m², se podrán disponer las edificaciones auxiliares adosadas de igual forma que la establecida para las viviendas, y su ordenación estará contemplada en el mismo estudio de detalle. Se han de respetar no obstante las condiciones generales establecidas en el apartado 1º de este artículo, y deberán mantener una separación mínima de 3 m. a las alineaciones establecidas en los planos de ordenación y a las propiedades colindantes al ámbito de desarrollo del estudio de detalle.

En Valdoviño, mayo de 1998



Fdo. Manuel Otero Souto
Arquitecto

Colegiado nº 1958 del C.O.A.G.



El presente documento consta de 8 hojas
..... planos y es copia exacta del
aprobado por el Concello en sesión plenaria celebrada
en fecha 25-1-98
Valdoviño, de 7 FEB. 1999 de

El Secretario,

