MODIFICACIÓN Nº 4

DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ACEDERA- LOS GUADALPERALES

(CONSISTENTE EN MODIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN EN LAS FACHADAS EN SUELO URBANO)

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 25 JUN 2015
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

DILIGENCIA: El presente documento fue aprobado inicialmente en sesión 06-11-2014
El Secretario

OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA
MANCOMUNIDAD DE MUNICIPIOS DE LAS VEGAS ALTAS

Técnico redactor: PAZ ROMERO SANTOS, ARQUITECTO.

Peticionario: AYUNTAMIENTO DE ACEDERA

DILIGENCIA: El presente documento fue aprobado provisionalmente en sesión 07-04-2015
El Secretario

14 ABR 2015

DILIGENCIA: El presente documento fue aprobado inicialmente en sesión
06-11-2014
El Secretario

DILIGENCIA: El presente documento fue aprobado provisionalmente en sesión
07-04-2015
El Secretario

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Ex...
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión c...
Mérida 25 JUN 2015
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rubio Cordero

MANCOMUNIDAD DE MUNICIPIOS DE LAS VEGAS ALTAS
OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA
MADRIGALEJO
14 ABR 2015

INDICE

INTRODUCCIÓN

Promotor

Planeamiento vigente

Base documental gráfica utilizada

Normativa urbanística aplicable

MEMORIA INFORMATIVA

Antecedentes de hecho

Ámbito de la modificación

Fines y Objetivos

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Normativa aplicable

Alcance y contenido de la modificación

Justificación de la propuesta

Justificación de las mejoras de la ordenación del ámbito

Justificación de la innovación en relación a las determinaciones del art.74 de la LSOTEX y 27 del RPEX

Justificación de la innovación en relación a las determinaciones del art.30 de RPEX

Justificación del cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 80 de la LSOTEX.

Justificación del cumplimiento de los artículos 82 de la LSOTEX y 103 a 105 del RPEX.

Justificación de la Modificación propuesta en relación a lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley 2/2008.

TEXTO REFUNDIDO DE LAS NORMAS DE ORDENACIÓN

Artículo 5.2.3.2

INTRODUCCIÓN

Promotor

El Ayuntamiento de Acedera, provincia de Badajoz, mediante solicitud realizada en reunión con técnicos de la Oficina de Gestión Urbanística de la Mancomunidad Vegas Altas, solicita: "Modificación de las condiciones estéticas y de composición de las fachadas en lo que se refiere a los revestimientos de las mismas mediante piedra fuera de la línea de zócalo y de recercado de huecos"

Planeamiento vigente

El instrumento de planeamiento vigente, que contiene las determinaciones urbanísticas de aplicación dentro del término municipal de Acedera, es el Plan General Municipal, cuyo texto se aprobó definitivamente por acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura (CUOTEX) el 28 de Abril de 2.011, y publicado en el DOE con fecha 30 de agosto de 2.011.

El Plan General Municipal (en adelante PGM) de Acedera-Los Guadalperales revisó y sustituyó al anterior Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Acedera, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Badajoz el 15 de Noviembre de 1.982, y publicado en el BOP con fecha de 21 de diciembre de 1.982 .

Base documental gráfica utilizada

La documentación utilizada para la presente Modificación ha sido:

Normas de ordenación de PGM de Acedera-Los Guadalperales .

Normativa urbanística aplicable

Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (en adelante LSOTEX).

Reglamento de Planeamiento de Extremadura Decreto 7/2007 de 23 de enero (en adelante RPEx)

Plan General Municipal de Acedera-Los Guadalperales.

Documentación aportada

Esta propuesta de innovación consta de los siguientes documentos:

Mémoria:

Memoria Informativa

Memoria Justificativa.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TU
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extrem
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 25 JUN 2015
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanism
Fdo.: Miguel Angel Rufo Cordero

DILIGENCIA: El presente documento fue aprobado inicialmente en sesión 06-11-2014 El Secretario

DILIGENCIA: El presente documento fue aprobado provisionalmente en sesión 07-04-2015 El Secretario

MANCOMUNIDAD DE MUNICIPIOS DE VEGAS ALTAS OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA MADRIGALEJO

14 ABR 2015

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extr
acordó aprobar definitivamente este instrumento en la sesión de
Mérida 25 JUN 2015
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

Memoria informativa y justificativa

Memoria informativa

Antecedentes de hecho

Según solicitud recibida por parte del Ayuntamiento de Acedera a la Oficina de Gestión Urbanística de la Mancomunidad Vegas Altas se pone de manifiesto la necesidad de redactar una modificación del Plan General de ordenación Urbana para adaptar el mismo a las realidades existentes en el municipio.

En el artículo 5.2.3.2. en el punto 1. De la ordenación detallada del Plan General de Municipal de Acedera-Los Guadalperales regula las condiciones estéticas que se imponen a las fachadas con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen de la localidad.

La fachada ha experimentado multitud de transformaciones a lo largo de la historia por su condición de soporte o lienzo para los distintos estilos arquitectónicos. Sin embargo, los cambios más profundos han sido consecuencia de la evolución de las técnicas constructivas. Tradicionalmente, la fachada ha sido al mismo tiempo la estructura y el cerramiento del edificio, y por tanto la capacidad de abrir huecos para iluminar, ventilar, o disponer de vistas al exterior ha sido limitada. El desarrollo histórico de la fachada ha sido pues una carrera tecnológica en pos de ampliar estos necesarios huecos.

El tamaño y disposición de los huecos ha estado condicionado fundamentalmente por dos limitaciones: la capacidad para abrirlos (evolución del muro de carga), y la capacidad de protegerlos (evolución del vidrio).

La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjunto o individualmente, como áreas no edificadas corresponde al Ayuntamiento, por lo que, cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la ciudad deberá ajustarse al criterio que, al respecto, mantenga.

Las nuevas construcciones y modificaciones de las existentes deberán tener en cuenta su diseño y composición las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse.

El hecho de ser un Plan General sometido a diferentes modificaciones a lo largo de su aprobación, no hace nada más que reafirmar el urbanismo como una realidad cambiante y sometida a continuas evoluciones, intentando adaptarse, buscando una correlación entre la normativa y la realidad.

Con la finalidad de dar respuesta a estas necesidades se redacta la presente innovación por parte de esta Oficina de Gestión Urbanística.

DILIGENCIA: El presente documento fue aprobado inicialmente en sesión 06-11-2014 El Secretario

DILIGENCIA: El presente documento fue aprobado provisionalmente en sesión 07-04-2015 El Secretario

MANCOMUNIDAD DE MUNICIPIOS VEGAS ALTAS
OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA
MADRIGALEJO

14 ABR 2015

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extr...
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida
25 JUN 2015
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo. Miguel Rubio Cordero

Ámbito de la modificación

El ámbito de la modificación afecta a las condiciones estéticas y de composición de la las fachadas, ampliando el revestimiento de éstas, en otras zonas que no sean el recercado y composición de huecos sin llegar a la totalidad de la fachada.

Concretamente afecta ésta modificación a la ordenación detallada al Art. 5.2.3.2 punto 1 del Plan General Municipal de Acedera-Los Guadalperales en lo referente a las "Condiciones de las fachadas"; en especial al material empleado para su revestimiento, exactamente la piedra.

Fines y Objetivos

Los objetivos de la presente modificación son:

Dar una nueva redacción al Art. 5.2.3.2 punto 1 del Plan General Municipal de Acedera-Los Guadalperales (Condiciones de Fachadas) en lo referente al uso de la piedra, ladrillo visto "tejar" en su color natural para su revestimiento en recercado y composición de huecos sin llegar a la totalidad de la fachada, de forma que se pueda ampliar su uso en zócalos, porches, y en otras partes de las fachada distinta a lo anterior siempre que no supere el 50% restante y obtenga previamente autorización municipal mediante los servicios técnicos municipales, velándose así por la integración con el entorno de la solución propuesta.

Con ello lo que se pretende es regular las condiciones estéticas a los que tendrán que someterse los edificios destinados a usos residenciales, con el objeto primordial de conservar la estética general del municipio y conservar su tipología tradicional, el mantenimiento y la mejora de los valores del paisaje urbano y de la imagen de la sociedad.

Memoria justificativa

Normativa aplicable

Se redacta la presente modificación del PGM de Acedera-Los Guadalperales con los criterios establecidos en:

A) La Ley 15/2001, de 14 de diciembre del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, entre los que se mencionan:

Artículo 13 apdo.2 en cuanto a la delimitación del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo.

Artículo 80 en cuanto al régimen del suelo no urbanizable.

Artículo 75 en referencia a la documentación que debe contener un instrumento de Planeamiento.

Artículo 76 y 77, en cuanto a la competencia para la formulación y aprobación del planeamiento urbanístico y su tramitación,

Artículo 80 "Régimen de innovación de la ordenación establecida por los planes de ordenación urbanística".

Artículo 82 en cuanto a modificación de los planes de ordenación urbanística.

B) El Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura:

DILIGENCIA: El presente documento fue aprobado inicialmente en sesión 06-11-2014 El Secretario

DILIGENCIA: El presente documento fue aprobado provisionalmente en sesión 07-04-2015 El Secretario

MANCOMUNIDAD DE MUNICIPIOS DE VEGAS ALTAS OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA MADRIGALEJO

14 ABR 2015

Artículo 28 en cuanto a los límites de atribución de aprovechamiento y reservas dotacionales en suelo urbano y urbanizable.

Artículo 30 respecto a los tipos de zonas verdes y equipamientos públicos.

Artículo 102 y 104 en cuanto a la modificación de las determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística.

Artículo 105 en cuanto a condicionantes para la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística.

Artículo 106 en referencia a la documentación de la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística.

Alcance y contenido de la modificación

La modificación propuesta afecta a la ordenación detallada "Condiciones de Fachadas", según se recogen en el **Art. 5.2.3.2.punto1.** de las NN.SS., en cuanto a la utilización en las fachadas de mampostería de piedra para recercado y composición de huecos sin llegar a la totalidad de la fachada.

La innovación propuesta en la ordenación, consiste en:

Modificar el **art. 5.2.3.2. punto1** ya que, tanto en Los Guadalperales, como en Acedera se han planteado revestimientos con piedra de todas las fachadas, cosa no contemplada en el PGM vigente; para de éste modo evitar sanciones mediante expedientes de disciplina urbanística o a través del servicio de Urbanismo de la Diputación Provincial de Badajoz.

No existen planos afectados por esta modificación, únicamente está afectada las normas de ordenación en su artículo 5.2.3.2.1

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 25 JUN 2015
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Angel Rufo Cordero

Se modifica el artículo art. 5.2.3.2.punto1.

Texto Actual el artículo5.2.3.2. punto1.

Art. 5.2.3.2. punto 1. Condiciones de Fachadas.

1. Se ejecutarán con materiales apropiados para obtener una superficie continúa. Se recomienda que materiales vistos de fachada se utilicen revocos blancos con pigmentación natural, en tonos claros y dentro de la gama comprendida entre el ocre, el tierra de siena, tostados, etc. Se autoriza también el empleo de las fachadas de mampostería de piedra, el ladrillo visto tipo "tejar" en su color natural para recercado y composición de huecos sin llegar a la totalidad de la fachada, el encalado y el esgrafiado de cal con despiece de falsa sillería.

Nueva redacción para el Art. 5.2.3.2. punto1.

Art. Art. 5.2.3.2. punto 1. Condiciones de Fachadas.

Se ejecutarán con materiales apropiados para obtener una superficie continúa. Se recomienda que materiales vistos de fachada se utilicen revocos blancos con pigmentación natural, en tonos claros y dentro de la gama comprendida entre el ocre, el tierra de siena, tostados, etc. Se autoriza el encalado y el esgrafiado de cal con despiece de falsa sillería, también el empleo de las fachadas de mampostería de piedra, el ladrillo visto tipo "tejar" en su color natural para **zócalos, porche,** recercado y composición de **huecos y en otras partes de las fachada distinta a lo anterior siempre que no supere el 50% de la superficie restante y obtenga previamente autorización municipal, velándose así por la integración con el entorno de la solución propuesta.**

14 ABR 20..

DILIGENCIA: El presente documento fue aprobado inicialmente en sesión
06-11-2014
El Secretario

DILIGENCIA: El presente documento fue aprobado provisionalmente en sesión
07-04-2015
El Secretario

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 25 JUN 2015
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

Justificación de la propuesta.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 106 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, en la Memoria de las innovaciones de los instrumentos de ordenación urbanística deben justificarse los siguientes extremos:

Justificación de las mejoras de la ordenación del ámbito

Can la modificación que se pretende no existe aumento de aprovechamiento.

Justificación de la innovación en relación a las determinaciones del art.74 de la LSOTEX y 27 del RPEX

El artículo 74 y 27 están justificados, ya que, no hay aumento de edificabilidad.

Justificación de la innovación en relación a las determinaciones del art.30 de RPEX

Los estándares de suelo dotacional para equipamiento público no se verían alterados.

Justificación del cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 80 de la LSOTEX.

Toda innovación de la ordenación establecida por un plan de ordenación urbanística que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público o descalifique terrenos destinados a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de limitación del precio de venta o alquiler, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas, de manera que no se incremente dicho aprovechamiento lucrativo en detrimento de la proporción que ya se hubiera alcanzado como consecuencia de la ejecución del planeamiento. Asimismo se deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mejorar las posibilidades de acceso real a la vivienda.

Este no sería el caso, ya que, no hay aumento de aprovechamiento lucrativo.

Justificación del cumplimiento de los artículos 82 de la LSOTEX y 103 a 105 del RPEX.

Del análisis de los mismos se observa que la innovación propuesta no afecta a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo, ni se dan otras circunstancias que permitieran considerar la innovación propuesta como revisión, conforme a la remisión hecha al Reglamento de Planeamiento.

Por lo dicho la innovación propuesta tiene el carácter de Modificación, de acuerdo con el contenido del artículo 82 en relación con el 81 de la LSOTEx y lo establecido en el artículo 104 en relación con el 103 del RPEX.

Como ya se ha justificado más arriba, se respetan estrictamente los estándar es de calidad urbana establecidos en los artículos 74 de la Ley y 27 del Reglamento.

La presente modificación no reclasifica suelo no urbanizable y afecta exclusivamente a terrenos adscritos a suelo urbano, por lo que no precisa la elaboración de documentación referida a la evaluación medioambiental.

Justificación de la Modificación propuesta en relación a lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley 2/2008.

En relación a la existencia de recursos hídricos necesarios la modificación propuesta no puede suponer un aumento de la demanda de éstos.

No se ven afectadas carreteras u otras infraestructuras por la modificación propuesta.

En Madrigalejo, a 7 de octubre de 2014

El equipo de la OGU

Paz Romero Santos

Arquitecto

MANCOMUNIDAD DE MUNICIPIOS DE TIERRAS ALTAS – OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA – MADRIGALEJO

DILIGENCIA: El presente documento fue aprobado inicialmente en sesión
06-11-2014
El Secretario

AYUNTAMIENTO – SECRETARÍA – (Badajoz)

DILIGENCIA: El presente documento fue aprobado provisionalmente en sesión
07-04-2015
El Secretario

AYUNTAMIENTO – SECRETARÍA – (Badajoz)

14 ABR 2015

ARTÍCULO 5.2.3.2.

PÁGINA 300

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y [illegible]
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extrem[illegible]
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 25 JUN 2015
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

DILIGENCIA: El presente documento fue aprobado inicialmente en sesión 06-11-2014 El Secretario

DILIGENCIA: El presente documento fue aprobado provisionalmente en sesión 07-04-2015 El Secretario

MANCOMUNIDAD DE MUNICIPIOS DE VEGAS ALTAS
OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA
MADRIGALEJO

14 ABR 2015

SECCIÓN 3: CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN

ART. 5.2.3.1.- Disposiciones Generales

1.- En todo el ámbito del suelo urbano se estará a cuantas disposiciones le sean de aplicación de las ya establecidas por los artículos 2.3.3.3, 2.3.3.6 y 2.3.3.7 del Capítulo 2 del Título 2 de las presentes normas urbanísticas, y a las que en los siguientes artículos se determinan de modo expreso.

2.- Las condiciones estéticas específicas, en su caso, establecidas puntualmente en las distintas ordenanzas de edificación correspondientes a las distintas zonas normativas, tendrán carácter predominante sobre las establecidas en el presente Capítulo con carácter general.

3.- El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras de nueva planta y actividades que resulten antiestéticas pudiendo referir las condiciones que se impongan tanto al uso y dimensión del edificio y sistema de conjunto, como a la composición y materiales a emplear así como a los detalles de todos los elementos en forma, calidad y color.

4.- Para evitar una rigidez en la aplicación de las ordenanzas estéticas, que congelaran e imposibilitaran nuevas aportaciones arquitectónicas de especial calidad, se aceptarán modificaciones e incumplimientos puntuales para aquellos aspectos para los que la variación o incumplimiento propuesto suponga objetivamente una mejora clara en el paisaje urbano o natural. En este caso la memoria del proyecto contendrá un apartado específico destinado a justificar suficientemente la propuesta y el porque de la necesariedad del incumplimiento puntual.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TU...
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extrem...
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 25 JUN 2015
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

ART. 5.2.3.3.-Condiciones de Fachadas.

1.- Se ejecutarán con materiales apropiados para obtener una superficie continúa. Se recomienda que materiales vistos de fachada se utilicen revocos blancos con pigmentación natural, en tonos claros y dentro de la gama comprendida entre el ocre, el tierra de siena, tostados, etc. Se autoriza el encalado y el esgrafiado de cal con despiece de falsa sillería, también el empleo en las fachadas de mampostería de piedra y el ladrillo visto tipo "tejar" en su color natural para zócalos, porche, recercado y composición de huecos y en otras partes de las fachada distinta a lo anterior siempre que no supere el 50% de la superficie restante y obtenga previamente autorización municipal, velándose así por la integración con el entorno de la solución propuesta.

2.-Se prohíbe el empleo de revestimientos de azulejos, baldosas de terrazo, baldosas cerámicas y otras piedras artificiales en fachada, no admitiéndose tampoco su colocación en zócalos, dinteles o recercados de huecos.

3.-Se prohíbe igualmente el empleo en fachadas de revestimientos metálicos con acabados galvanizados, así como de los plásticos y fibrocementos.

4.- No se admitirá la instalación de tendederos en fachadas.

5.-Los dinteles en los vanos deberán ser horizontales.

COMUNIDAD DE MUNICIPIOS DE VEGAS ALTAS
OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA
EJO

DILIGENCIA: El presente documento fue aprobado inicialmente en sesión 06-11-2014 El Secretario

DILIGENCIA: El presente documento fue aprobado provisionalmente en sesión 07-04-2015 El Secretario

14 ABR 2015