TÍTULO 1. MEMORIA INFORMATIVA

CAPÍTULO.1.1. ANTECEDENTES

D. José Medina Montaño, NIF: 80009113-W, en representación de "DIETA MEDITERRANEA, aceites y vinagres, SA" CIF: A06260814, domiciliada en Carretera Nacional 432 K. 7.5 06300 Zafra, promueve la rehabilitación de un cortijo para convertirlo en Hotel Rural, con la Categoría de Tres estrellas.

El edificio que se va a rehabilitar está situado en una finca rústica, Polígono 4, Parcela 188, del término municipal de Feria.

El acceso a la finca se realiza por la Carretera Nacional N-432, en el kilómetro 59.

Ésta consta de un edificio principal ligado a una antigua explotación agropecuaria, y algunas construcciones anexas destinadas a servicio, almacenes y cuadras.

Se solicitó al Ayuntamiento de Feria la expedición de una Cédula Urbanística e Informe del Equipo Técnico del Ayuntamiento para comprobar que la finca y las edificaciones existentes reunían los requisitos mínimos para poder obtener la posterior Calificación Urbanística. Ésta, que debe ser otorgada por la Consejería de Fomento, necesita como requisito imprescindible el cumplimiento de toda la Normativa vigente en el municipio.

Mediante la presentación del Proyecto Básico y de Ejecución de Rehabilitación del edificio para Casa Rural, el cliente obtuvo un Informe Sectorial favorable de la Dirección General de Turismo el 13 de Diciembre de 2007, y un Informe Sectorial favorable de la Dirección General de Evaluación y Calidad Ambiental el 21 de Enero de 2009.

El edificio, anterior a las normas subsidiarias posee una altura mayor a la permitida, por lo que a nuestro entender se trata de un error de redacción de las normas, ya que no tuvieron en cuenta los numerosos edificios preexistentes en el suelo no urbanizable.

Por estas razones se solicita la Modificación Puntual del mencionado artículo de las Normas Subsidiarias del municipio de Feria.

A continuación se exponen y desarrollan los diferentes aspectos que motivan esta petición.

Cotejado con el original, conforme
Feria, 14 Set. 2012
S.N.I.: 80.009.007-R

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 28 FEB 2013
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

DILIGENCIA: APROBADO INICIAL 29 Mar 2012
PROVISIONA. 13 AGO 2012
DEFINITIVA
PLENO:
Feria, a 14 Set 2012
EL SECRETARIO
AYUNTAMIENTO DE FERIA SECRETARIA

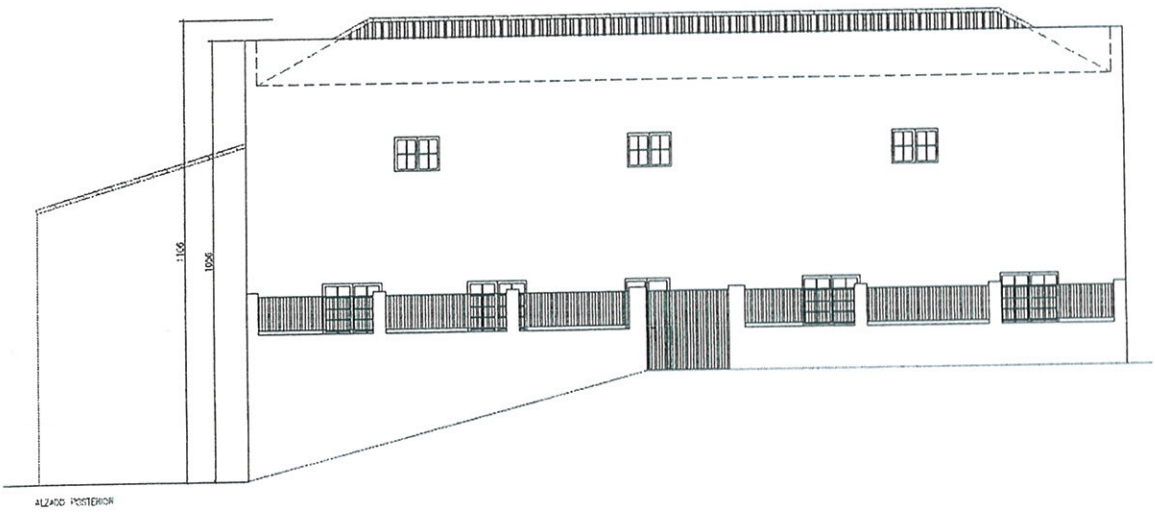
Compulsada con el original, concuerda fielmente
Fecha 14 Set 2012
LA SECRETARIA INTERVENTORA
Fdo.: [illegible] CERRANO
D.N.I.: 80.052.607-R

TÍTULO 2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

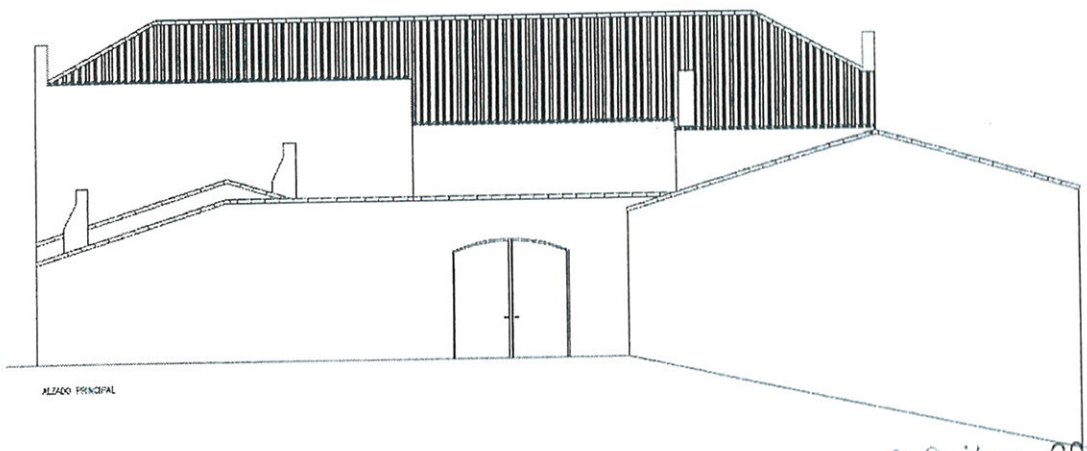
CAPÍTULO 2.1. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 86 DE LAS NNSS. IDONEIDAD DE LA IMPLANTACIÓN DEL HOTEL RURAL EN EL MUNICIPIO

Teniendo en cuenta todo lo anteriormente expuesto se pueden sacar algunas conclusiones principales:

- **El edificio ya estaba construido con anterioridad a las Normas Subsidiarias** del municipio, y **la altura total de la edificación supera los 7 metros**. Ver dibujos.



ALZADO POSTERIOR

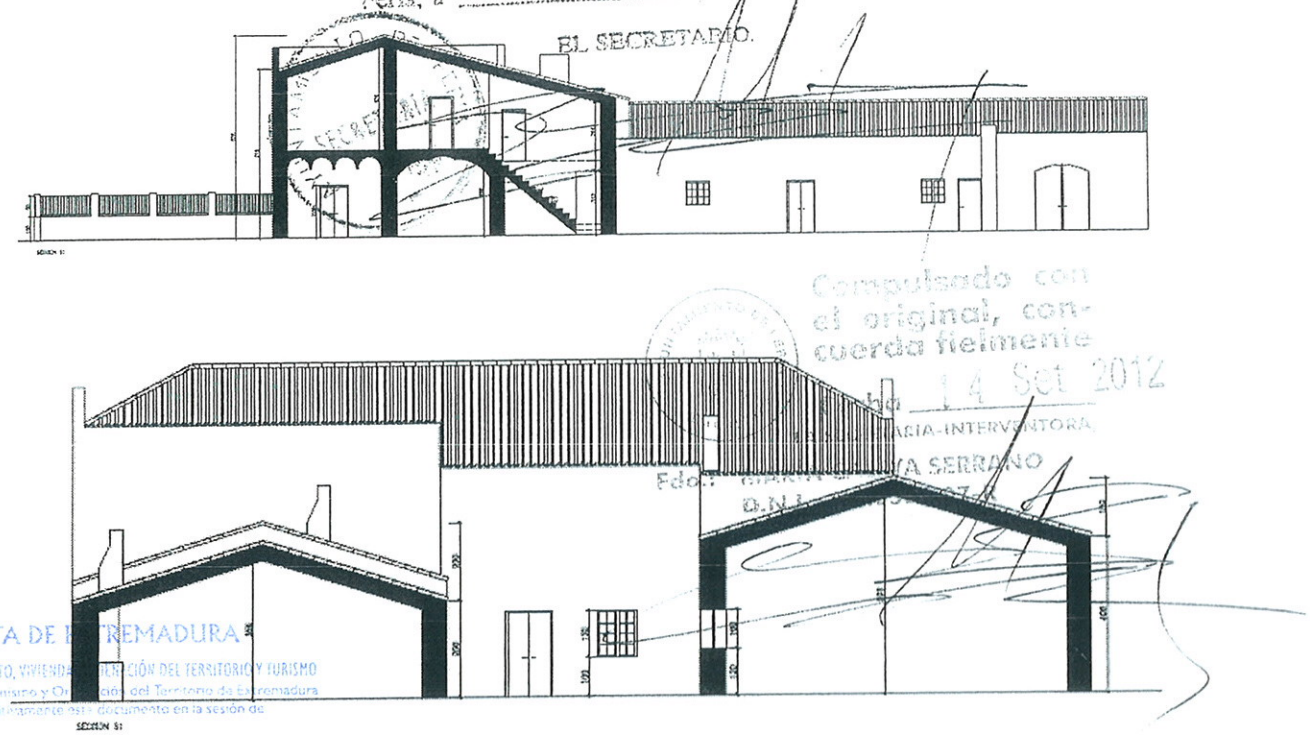


ALZADO PRINCIPAL

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 28 FEB 2013
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

DILIGENCIA: APROBADO INICIAL 29 Nov 2012
PROVISIONAL 13 AGO 2012
DEFINITIVA
PLENO: [illegible]
Feria, a 14 Set 2012
EL SECRETARIO
AYUNTAMIENTO DE FERIA SECRETARÍA
21 SEP 2012

DILIGENCIA: APROBADO INICIAL 29 Mar 2012
PROVISIONAL 13 AGO 2012
DEFINITIVA
PLENO:
Feria, a 14 Set 2012
EL SECRETARIO.



Compulsado con el original, concuerda fielmente
Feria 14 Set 2012
LA SECRETARIA-INTERVENTORA
Fdo.: MARIA SERRANO
D.N.I.
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 28 FEB 2013
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

Por otro lado, este documento altera la ordenación establecida por las Normas Subsidiarias **proponiendo nuevas soluciones para servicios y dotaciones de tal forma que mejoran su capacidad y funcionalidad, y mejorando el bienestar de la población y los estándares de calidad.**

CAPÍTULO 2.2. CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 80 DE LA "LEY 15/2001 DEL SUELO Y ORDENACIÓN TERRITORIAL DE EXTREMADURA Y DEL ARTÍCULO 106 DEL "REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE EXTREMADURA", DECRETO 7/2007

Este documento cumple además con el Régimen de la innovación de la ordenación establecida por los planes urbanísticos, según el artículo 80 de la Ley del Suelo extremeña. En ningún caso será necesario contemplar medidas compensatorias ya que esta Modificación **no aumenta el aprovechamiento lucrativo privado del terreno, no desafecta el suelo de un destino público, ni tampoco descalifica terrenos destinados a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.**

De igual manera, **tampoco comporta una diferente calificación o uso urbanístico de zonas verdes o espacios libres.**

La nueva calificación mejora el bienestar de la población y se funda en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística, como el de **vincular la utilización del suelo, en coherencia con su utilidad pública, a los destinos públicos o privados congruentes con la calidad del medio urbano o natural.**

La presente propuesta de modificación de las Normas Subsidiarias no se refiere a un ámbito espacial determinado, sino que se centra en el apartado de un artículo en concreto, por lo que altera sólo parcialmente la Normativa. Por esto no es necesaria la aportación de planos de

21 SET 2012

ordenación, sino sólo de acompañar un documento de refundición parcial, a fin de reemplazar la antigua documentación.

Como se ha indicado, la modificación mejora las directrices de la ocupación del territorio al permitir la reutilización y puesta en valor de edificios en desuso en el entorno rural de Extremadura.

Por todo esto se insta a la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias del municipio de Feria con la nueva redacción del artículo 86, que queda reflejada en el Anexo I de la página siguiente.

Compulsado con el original, concuerda fielmente
Fecha
LA SECRETARIA INTERVENTORA
Fdo.: MARÍA CALEYA SERRANO
D.N.I.: 80.652.087-R

En Feria, a 14 de Febrero de 2011

Inmaculada García Sanz, Arquitecto col. nº 432989 del Colegio de Arquitectos de Extremadura.

INICIAL 2 9 Mar 2012
DILIGENCIA: APROBADO PROVISIONAL 13 AGO 2012
DEFINITIVA
PLENO:
Feria, a 14 SET 2012
EL SECRETARIO.

AYUNTAMIENTO DE FERIA
SECRETARÍA

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 28 FEB 2013
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

SET 2012

ANEXO I. NUEVA REDACCIÓN DEL ARTÍCULO 86

El artículo 86 de las Normas Urbanísticas, en su apartado 2.5. Altura de edificación, queda redactado como sigue:

Artículo 86. Normas para Suelo No Urbanizable

2.5. Altura de edificación

Las alturas máximas de edificación autorizadas serán las siguientes, según el tipo de edificación:

- Edificación aislada: 7m
- Nave industrial: 7,50 m

Se exceptúa del cumplimiento de la altura máxima a edificios existentes a la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias, que acrediten su existencia mediante documento público, certificación catastral o registral, o en caso de inexistencia de estos, informe técnico debidamente justificado, que. Bajo ningún concepto se permitirán nuevos incrementos de altura en las zonas de dichos edificios que estuvieran por encima de la altura máxima.

→ Se exceptúa de dicho régimen de alturas los edificios existentes antes de la aprobación definitiva de estas NNSS, acreditado esto mediante doc. pub., certificac catastral o registral, sin que pueda permitirse en los mismos nuevos incrementos de altura.

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 28 FEB 2013
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

ANEXO I. NUEVA REDACCIÓN DEL ARTÍCULO 86

El artículo 86 de las Normas Urbanísticas, en su apartado 2.5. Altura de edificación, queda redactado como sigue:

Artículo 86. Normas para Suelo No Urbanizable

2.5. Altura de edificación

Las alturas máximas de edificación autorizadas serán las siguientes, según el tipo de edificación:

- Edificación aislada: 7m
- Nave industrial: 7,50 m

Sin perjuicio de lo anterior, en el caso de edificios existentes a la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias (que acrediten su existencia mediante documento público, certificación catastral o registral, o en caso de inexistencia de estos, informe técnico debidamente justificado) que superen esta altura máxima se permitirán mayores alturas.

Es copia del original con-
cuerda fielmente

Fecha

LA SECRETARIA-INTERVENTORA,

Fdo.: MARÍA CALEYA SERRANO
D.N.I.: 80.052.007-R

INICIAL 29 Mar 2012
DE CIENCIA: APROBADO PROVISIONAL
DEFINITIVA

PLENO: 14 Sep 2012

Jerez, a

EL SECRETARIO.

AYUNTAMIENTO DE JEREZ SECRETARIA

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERIA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de

Mérida 28 FEB 2013

El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

21 SEP 2012

ANEXO II. REFUNDIDO DE LA NUEVA PÁGINA MODIFICADA PARA SU INCORPORACIÓN AL DOCUMENTO DE LAS NNSS

- Edificación aislada: 7 m.
- Nave industrial: 7,5 m.

Se exceptúa del cumplimiento de la altura máxima a edificios existentes a la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias (que acrediten su existencia mediante documento público, certificación catastral o registral, o en caso de inexistencia de estos, informe técnico debidamente justificado) que. Bajo ningún concepto se permitirán nuevos incrementos de altura en las zonas de dichos edificios que estuvieran por encima de la altura máxima.

2.6. Altura de plantas

Dada la pluralidad e inconcreción de las construcciones a edificar en esta clase de suelo, no se limitan específicamente las alturas máximas de las distintas plantas, que quedarán restringidas en general por la altura máxima de edificación.

2.7. Edificabilidad

La superficie máxima edificable sobre una parcela o porción de terreno, será la resultante de multiplicar la superficie de los mismos por el coeficiente de edificabilidad correspondiente, que según el fin a que se destine la construcción será el siguiente:

- Edificaciones destinadas a vivienda familiar: 0,10 m^2/m^2
- Edificaciones de utilidad pública o interés social: 0,25 m^2/m^2

3. Condiciones de uso

3.1. Usos permitidos

En general el uso exclusivo a que se destinará esta clase de suelo será el agrícola y pecuario por lo que no podrán realizarse en el mismo otras construcciones que las dedicadas a explotaciones vinculadas a dicho uso que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas del Ministerio de Agricultura. Asimismo se admitirán, sin limitación de ningún tipo, las construcciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, que se desarrollan en esta clase de suelo.

3.2. Usos limitados

No obstante lo expresado en el artículo anterior podrán autorizarse, con carácter excepcional y siguiendo el procedimiento descrito anteriormente, construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social y edificios destinados a vivienda familiar, sujetos a las siguientes limitaciones:

a) Edificios destinados a vivienda familiar. El uso residencial quedará restringido a la categoría (vivienda unifamiliar) y habrán de garantizarse para su autorización la imposibilidad de formación de núcleos de población según las características objetivas que del mismo se definen en las presentes normas.

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 28 FEB 2013
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

ANEXO II. REFUNDIDO DE LA NUEVA PÁGINA MODIFICADA PARA SU INCORPORACIÓN AL DOCUMENTO DE LAS NNSS

- Edificación aislada: 7 m.
- Nave industrial: 7,5 m.

Sin perjuicio de lo anterior, en el caso de edificios existentes a la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias (que acrediten su existencia mediante documento público, certificación catastral o registral, o en caso de inexistencia de estos, informe técnico debidamente justificado) que superen esta altura máxima se permitirán mayores alturas.

2.6. Altura de plantas

Dada la pluralidad e inconcreción de las construcciones a edificar en esta clase de suelo, no se limitan específicamente las alturas máximas de las distintas plantas, que quedarán restringidas en general por la altura máxima de edificación.

2.7. Edificabilidad

La superficie máxima edificable sobre una parcela o porción de terreno, será la resultante de multiplicar la superficie de los mismos por el coeficiente de edificabilidad correspondiente, que según el fin a que se destine la construcción será el siguiente:

- Edificaciones destinadas a vivienda familiar: 0,10 m^2/m^2
- Edificaciones de utilidad pública o interés social: 0,25 m^2/m^2

3. Condiciones de uso

3.1. Usos permitidos

En general el uso exclusivo a que se destinará esta clase de suelo será el agrícola y pecuario por lo que no podrán realizarse en el mismo otras construcciones que las dedicadas a explotaciones vinculadas a dicho uso que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas del Ministerio de Agricultura. Asimismo se admitirán, sin limitación de ningún tipo, las construcciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, que se desarrollan en esta clase de suelo.

3.2. Usos limitados

No obstante lo expresado en el artículo anterior podrán autorizarse, con carácter excepcional y siguiendo el procedimiento descrito anteriormente, construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social y edificios destinados a vivienda familiar, sujetos a las siguientes limitaciones:

a) Edificios destinados a vivienda familiar. El uso residencial quedará restringido a la categoría (vivienda unifamiliar) y habrán de garantizarse para su autorización la imposibilidad de formación de núcleos de población según las características objetivas que del mismo se definen en las presentes normas.

Compulsado con el original, concuerda fielmente
Fecha 14 Set 2012
LA SECRETARIA-INTERVENTORA
Fdo.: MARIA CALEYA SERRANO
DNI: 80.052.807-R

INICIAL 29 Mar 2012
DIL. GENCIA: APROBADO PROVISIONAL 13 AGO 2012 DE EXTREMADURA
DEFINITIVA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente la Modificación en la sesión de
Mérida 28 FEB 2013
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero
PLENO:
dería, a
EL SECRETARIO
AYUNTAMIENTO DE FERIA SECRETARÍA

REFUNDIDO

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 28 FEB 2013
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

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 28 FEB 2013
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

- Edificación aislada: 7 m.
- Nave industrial: 7,5 m.

Se exceptúan del régimen de alturas las edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias, que acrediten su existencia mediante documento público, certificación catastral o registral, sin que puedan permitirse en las mismas nuevos incrementos de altura.

2.6. Altura de plantas

Dada la pluralidad e inconcreción de las construcciones a edificar en esta clase de suelo, no se limitan específicamente las alturas máximas de las distintas plantas, que quedarán restringidas en general por la altura máxima de edificación.

2.7. Edificabilidad

La superficie máxima edificable sobre una parcela o porción de terreno, será la resultante de multiplicar la superficie de los mismos por el coeficiente de edificabilidad correspondiente, que según el fin a que se destine la construcción será el siguiente:

- Edificaciones destinadas a vivienda familiar: 0,10 m^2/m^2
- Edificaciones de utilidad pública o interés social: 0,25 m^2/m^2

3. Condiciones de uso

3.1. Usos permitidos

En general el uso exclusivo a que se destinará esta clase de suelo será el agrícola y pecuario por lo que no podrán realizarse en el mismo otras construcciones que las dedicadas a explotaciones vinculadas a dicho uso que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas del Ministerio de Agricultura. Asimismo se admitirán, sin limitación de ningún tipo, las construcciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, que se desarrollan en esta clase de suelo.

3.2. Usos limitados

No obstante lo expresado en el artículo anterior podrán autorizarse, con carácter excepcional y siguiendo el procedimiento descrito anteriormente, construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social y edificios destinados a vivienda familiar, sujetos a las siguientes limitaciones:

a) Edificios destinados a vivienda familiar. El uso residencial quedará restringido a la categoría (vivienda unifamiliar) y habrán de garantizarse para su autorización la imposibilidad de formación de núcleos de población según las características objetivas que del mismo se definen en las presentes normas.