29 Mar 2012

DILIGENCIA: APROBADO PROVISIONALMENTE 13 AGO 20
DEFINITIVA

EL ERIO:

Feria, a 14 Set 2012

EL SECRETARIO.

MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE FERIA (BADAJOZ), CONSISTENTE EN AMPLIAR LA REDACCIÓN DE LOS ARTÍCULOS 81.5 y 82.5

14 Set 2012

MEMORIA

MARZO DE 2012

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 OCT 2012

El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

PROMOTOR:
EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE FERIA

ARQUITECTO:
ALEJANDRO ALONSO BUZO

INDICE

1. ANTECEDENTES. OBJETO DEL ENCARGO

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

2.1. JUSTIFICACIÓN DETALLADA DE LA REFORMA PRETENDIDA.

2.2. JUSTIFICACIÓN DE QUE LA MEJORA PRETENDIDA RESPETA, COMPLEMENTA Y MEJORA LAS DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCION URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO

2.3. JUSTIFICACIÓN DE LA INNOVACIÓN EN RELACIÓN A LAS DETERMINACIONES DE LOS ARTÍCULOS 27 AL 30 Y 103 AL 105 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE EXTREMADURA Y ARTÍCULOS 74,80 Y 82 DE LA LEY DEL SUELO Y ORDENACIÓN TERRITORIAL DE EXTREMADURA .

2.4. EVALUACIÓN MEDIOAMBIENTAL .

2.5. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA COMPARATIVA.

a) Normativa vigente.

b) Normativa modificada.

2.6. ESTUDIO COMPARATIVO, ESTADO ACTUAL Y MODIFICADO, DE SUPERFICIES, USOS, DOTACIONES, APROVECHAMIENTOS Y EDIFICABILIDADES

3 DOCUMENTACIÓN REFUNDIDA.

29 Mar 2012
Fecha 15 Sel 201
Fecha, a 14 Sel 2012
El Secretario
Fecha 11 Sel 2012
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 OCT 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero
11 SEP 2012

1. ANTECEDENTES. OBJETO DEL ENCARGO

INICIAL 2 Mar 2012
DILIGENCIA: APROBADO PROVISIONAL DEFINITIVA

El presente documento de MODIFICACIÓN DE NORMAS se redacta a instancias del Excelentísimo Ayuntamiento de Feria con CIF. P0604900-A y domicilio en Plaza de España nº1 con el objetivo de modificar puntualmente las Normas Subsidiarias, (en adelante NN.SS.), para cambiar los artículos 81.5 y 82.5 referentes a las condiciones estéticas y de composición en Suelo Urbano.

Actualmente, Feria dispone de unas Normas Subsidiarias de Planeamiento (NN.SS.) con aprobación definitiva en 1989 y publicación en BOP el 6/9/1989. Debido a la antigüedad de estas Normas, en la actualidad surgen numerosos problemas motivados por el cambio de las costumbres de la población. Por ello se propone un cambio en el articulado para adaptar la normativa a las necesidades actuales.

La innovación se adapta a lo establecido en el capítulo II del Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

14 Set 2012

2.1. JUSTIFICACIÓN DETALLADA DE LA REFORMA PRETENDIDA.

La innovación que se propone no altera la ordenación establecida en las NN.SS. vigentes pues únicamente supone la ampliación de los artículos 81.5 y 82.5 en lo que se refiere a las terrazas, para añadir una excepción en la obligatoriedad de retranqueo de las terrazas para tendero en cubierta.

Analizando la tipología edificatoria del municipio se entiende que la normativa, en los artículos referentes a condiciones estéticas y de composición, pretende respetar la imagen tradicional del municipio y crear una fachada unitaria de las manzanas. Puesto que la mayor parte de las parcelas poseen un factor de forma rectangular cuyo lado mayor es el fondo, se utiliza en la mayor parte de las construcciones, la misma composición volumétrica y de fachada, disponiendo la edificación compacta en fachada y un patio trasero servidor de la vivienda. El problema surge en las parcelas existentes con anterioridad a las NN.SS. que no mantienen la tipología generalizada del municipio, no llegando en muchos casos a cumplir el fondo mínimo de parcela obligado. En estos casos, se tiende a sustituir el patio trasero de la vivienda por una terraza tendedero en cubierta para dar solución a este uso.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
acordó aprobar definitivamente la Modificación del Territorio de Extremadura
25 OCT 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

Con la modificación de los artículos se pretende que las viviendas que se encuentren en esa situación no tengan la obligación de seguir la directriz del retranqueo de la terraza en fachada para no limitar su superficie, ya que se trata de parcelas de escasas dimensiones.

Se permitirá la alineación a fachada salvaguardando en todo momento su estética y composición, por ello se obligará a ejecutar el cerramiento de manera que la solución mantenga la armonía del inmueble con las construcciones anexas.

La modificación afecta a dos artículos con la misma redacción, ya que se refiere a las condiciones estéticas y de composición de las cubiertas tanto en Suelo Urbano de primer grado como en el Suelo Urbano de segundo grado. La normativa establece que para los dos ámbitos se aplicarán las mismas estipulaciones desde el punto de vista de la estética y la composición.

29 MAR 2012
13 AGO 2012
PROVISIONAL DEFINITIVA

PLENO: 14 Set 2012

2.2. JUSTIFICACIÓN DE QUE LA MEJORA PRETENDIDA RESPETA, COMPLEMENTA Y MEJORA LAS DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCION URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO.

La innovación que se propone no altera la ordenación establecida en las NN.SS. vigentes pues únicamente supone una modificación estética y de composición en las construcciones. Por tanto, se puede entender que, aunque no propone una nueva estrategia de ocupación del territorio, sí supone una mejora en la estrategia de evolución urbana, pues resuelve una situación con gran demanda en la localidad sin dejar a un lado las características del municipio.

14 Set 2012

2.3. JUSTIFICACIÓN DE LA INNOVACIÓN EN RELACIÓN A LAS DETERMINACIONES DE LOS ARTÍCULOS 27 AL 30 Y 103 AL 105 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE EXTREMADURA Y ARTÍCULOS 74,80 Y 82 DE LA LEY DEL SUELO Y ORDENACIÓN TERRITORIAL DE EXTREMADURA .

La innovación que se propone no altera la ordenación establecida en las NN.SS. vigentes. En consecuencia, no se modifican los parámetros urbanísticos correspondientes a aprovechamientos, edificabilidades, intensidades, etc... que puedan afectar a los estándares dotacionales mínimos. Por tanto, no procede la justificación de este apartado.

2.4. EVALUACIÓN MEDIOAMBIENTAL .

La innovación que se propone no reclasifica suelo, no modifica las ordenanzas ni la calificación del Suelo No Urbanizable delimitado en las Normas Vigentes, por tanto, no procede la realización de este apartado.

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 OCT 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Edo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

2.5. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA COMPARATIVA.

En este apartado haremos una relación del articulado de la Normativa vigente afectada por la modificación y de la misma normativa con la innovación propuesta, resaltando en cursiva y negrita los textos o conceptos que se incluyen:

a) Normativa vigente.

Artículos 81.5 y 82.5 : Condiciones estéticas y de composicion

(.....)

5.2 Cubiertas

(.....)

5.2.2 Terrazas

Cuando se proyecten terrazas para tendederos deberán cubrirse con materiales permanentes, que estén permitidos que impidan la visión desde la vía pública y viviendas próximas. Tanto las cajas de escaleras como los demás elementos autorizados sobre cubierta deberán quedar retranqueados de la fachada según el plano de 45 º, de manera que impedimente su perspectiva exterior inmediata.

a) Normativa modificada.

Artículos 81.5 y 82.5 : Condiciones estéticas y de composicion

(.....)

5.2 Cubiertas

(.....)

5.2.2 Terrazas

Cuando se proyecten terrazas para tendederos deberán cubrirse con materiales permanentes, que estén permitidos que impidan la visión desde la vía pública y viviendas próximas. Tanto las cajas de escaleras como los demás elementos autorizados sobre cubierta deberán quedar retranqueados de la fachada según el plano de 45 º, de manera que impedimente su perspectiva exterior inmediata.

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: 25 OCT 2012

El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

- Estancia comedor : 16 M2 " " "
- Cocina : 7 M2 " " "
- Cuarto de baño aseo : 2,50 M2 " " "

Los cuartos de aseo y cocina deberán ir revestidos de azulejos u otro material impermeable en sus parámetros verticales en toda su altura.

4.3.- Patios de ventilación.

Los patios que proporcionen luz y ventilación a las viviendas serán siempre abiertos sin cubrir en ninguna altura. Sus dimensiones serán tales que permitan la inscripción de un círculo cuyo diámetro mínimo sea de 3 M.

4.4.- Escaleras

Las escaleras de acceso a dos o más viviendas tendrán iluminación y ventilación directa del exterior en todas sus plantas con una superficie mínima de huecos de un metro cuadrado. También podrán admitirse por el sistema central por medio de lucernario con un hueco central en el que podrá inscribirse un círculo de 1.10 M de diámetro.

5.- Condiciones estéticas y de composición

5.1.- Tipología de la edificación

Se mantendrá la topología edificatoria dominante en que se localiza la actuación y a tal efecto deberán considerarse las características del entorno en cuanto a composición volumétrica, color, textura, etc.

5.2.- Cubiertas

Serán preferentemente inclinadas, con o sin sotabanco y el elemento de cubrición la teja árabe curva y de color rojo, prohibiéndose taxativamente las placas translúcidas o de fibrocemento. Se considerarán las siguientes limitaciones:

5.2.1.- Depósitos

No se permitirán depósitos elevados o separados de los edificios. Los depósitos si existieran, estarán ocultos de forma que no distorsionen el aspecto general de la edificación.

5.2.2.- Terrazas

Cuando se proyectos terrazas para tendederos deberán cubrirse con materiales permanentes que estén permitidos que impidan la visión desde la vía pública y viviendas próximas. Tanto las cajas de escaleras como las demás dependencias y elementos autorizados sobre cubierta deberán quedar retranqueados de las fachadas según plano de 45 grados de manera que impedimente su perspectiva exterior inmediata.

En parcelas que no cumplan el fondo mínimo de 10 metros que se establecen en los artículos 81.1.1.1 y 82.1.1.1, se podrán ejecutar terrazas permitidas en las que no será necesario el retranqueo desde la fachada, debiendo adoptar la solución de ejecutar un antepecho con el mismo material del resto de la fachada, coronado con un remate de teja cerámica curva de las mismas características de la utilizada en la cubierta para impedir la visión de la terraza desde la vía pública.

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 OCT 2012

El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

5.3.- Fachadas

Se prohíben expresamente los arcos en la formación de los huecos a fachadas.

5.3.1.- Materiales

Los materiales autorizados en las fachadas y medianerías vistas serán de enfoscados pintados en color blanco con cal u otro tipo de pintura similar. Queda prohibido el revestimiento con azulejos, ladrillos, plaquetas, mármoles, granitos, etc.

5.3.2.- Molduras

Los recercados o cornisas podrán ir con labor vista de color blanco, del mismo material de la fachada y de proporciones y diseño similar a la condición de la localidad.

5.3.3.- Zócalos

Serán de materiales similares a los descritos para las molduras, horizontales en su perfil superior y de color gris cemento o granito abujardado.

5.4.- Carpintería exterior y cerrajería

5.4.1.- Será preferentemente de madera. No obstante y previa autorización del Ayuntamiento podrá autorizarse el hierro para pintar en tonos oscuros o el aluminio anonizado o lacado de color negro. Las puertas de acceso de la vía pública serán de madera o de hierro. Los huecos exteriores serán de proporciones similares a los dominantes en la localidad.

5.4.2.- La cerrajería exterior será de hierro forjado o de fundición pintada de color negro y con estilo y diseño dominante en la localidad. Las anteriores limitaciones son de obligado y exacto cumplimiento para las nuevas edificaciones que pudieran construirse y para las obras de renovación de elementos exteriores en los ya existentes. Asimismo, el Ayuntamiento interesado podrá obligar a su adecuación a aquellas construcciones que de forma notoria y relevante estén en contraposición con las mismas con grave alteración del orden estético y compositivo dominante.

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 OCT 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

ARTÍCULO 82.- NORMAS PARA SUELO URBANO SEGUNDO GRADO.

1.- Condiciones de parcelación

1.1.- Parcela mínima:

- Superficie mínima : 100 M2
- Fachada : 6 M
-Fondo Mínimo : 10 M

2.- Condiciones de volumen

2.1.- Tipología de la edificación

Se autoriza como tipos de la edificación de manzana densa o unifamiliar en hilera o adosada.

2.2.- Ocupación

La ocupación máxima en todas las plantas será del 70 % de la superficie neta de la parcela neta edificable.

2.3.- Número de plantas

Se aplicarán las estipulaciones del artículo anterior.

2.4.- Altura de plantas

Se aplicarán las estipulaciones del artículo anterior.

2.5.- Edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad sobre parcela será de 1.5 M2/M2

2.6.- Voladizos

Se aplicarán las estipulaciones del artículo anterior.

3.- Condiciones de uso.

Se aplicarán las estipulaciones del artículo anterior.

4.- Condiciones higiénicos sanitarias.

Se aplicarán las estipulaciones del artículo anterior.

5.- Condiciones estéticas y de composición.

Se aplicarán las estipulaciones del artículo anterior.

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 OCT 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

ARTÍCULO 83.- NORMAS PARA SUELO INDUSTRIAL

1.- Condiciones de parcelación

1.1.- Parcela mínima

- Superficie mínima: 400 M2