PROYECTO DESCRIPTIVO Y JUSTIFICATIVO

DE MODIFICACIÓN DEL CONTENIDO DE LOS ARTÍCULOS 18 Y 20

DE LA ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE GRANJA DE TORREHERMOSA

AÑOS 2000-2001

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERIA DE VIVIENDA, URBANISMO Y TRANSPORTES
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente este documento, en la sesión de
18 ABR. 2002
El Director General de Urbanismo, Arquitectura y Ordenación del Territorio
Fdo.: Matías Martínez-Pereda Sanz

21 OCT 2011

PROYECTO DESCRIPTIVO Y JUSTIFICATIVO DE MODIFICACIÓN DEL CONTENIDO DE LOS ARTÍCULOS 18 Y 20 DE LA ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

1.- OBJETIVO.-

Posibilitar la instalación en una concreta edificación de una fábrica de embutidos situada en el casco urbano.

2.- FUNDAMENTO.-

Petición de un particular.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERIA DE VIVIENDA, URBANISMO Y TRANSPORTES
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente este documento, en la sesión de
18 ABR. 2002
El Director General de Urbanismo, Arquitectura y Ordenación del Territorio

3.- NORMATIVA AFECTADA.-

Artículos 18 y 20 de la Ordenanza de Edificación y Uso del Suelo que acompaña como anexo al Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano del término municipal de Granja de Torrehermosa.

4.- ACTUAL REDACCIÓN Y NUEVA REDACCIÓN

Redacción Actual:

Artículo 18.- ***Ocupación máxima***: *La ocupación máxima de la parcela será del 85% permitiéndose llegar al 100% en planta baja, siempre que dicha planta no sea dedicada a vivienda.*

Artículo 20.- ***Tipología de edificación autorizable y condiciones particulares de cada uno de ellos***.-

a) *Edificación aislada (AS)*
b) *Edificación en manzana cerrada con patio de parcela (ND)*

DILIGENCIA: Para hacer constar que el contenido tanto de la anteri dacción de los artículos 18 y 20 de la Ordenanza de Edificaci Uso del Suelo, como el de la propuesta de modificación de dichos artículos es el mismo que el que fue sometido a aprobación inicial y jbación provisional del Ayuntamiento Pleno de la Corporación nicipal de Granja de Torrehermosa en sesiones plenarias de fechas 27 de noviembre de 2000 y de 26 de febrero de 2001, respectivamente.
Y para que conste firmo la presente en Granja de Torrehermosa a 19 de octubre de 2011.
EL SECRETARIO-INTERVENTOR
Fdº José Antonio León Anguas

21 OCT 2011

c) Edificación en manzana cerrada con patio de manzana (MM)

d) Edificación agrupada (AG)

e) Edificación industrial (I):

Nueva Redacción:

Consiste en añadir a los artículos 18 y 20, cuyas fotocopias diligenciadas se adjuntan al presente proyecto, los textos que a continuación se expresan:

Artículo 18.- *Con referencia exclusiva a industrias ya establecidas y en funcionamiento en la fecha de 28 de noviembre de 2000, se permite una ocupación máxima de la parcela del 100 por 100, con independencia de que se construya planta baja y/o primera*

Artículo 20.- *Con referencia exclusiva a industrias ya establecidas y en funcionamiento en la fecha de 28 de noviembre de 2.000, el fondo máximo edificable pasaría a ser de 30 metros.*

Granja de Torrehermosa a 19 de octubre de 2011

EL ALCALDE

Fdº Felipe Gahete Alfaro

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERIA DE VIVIENDA, URBANISMO Y TRANSPORTES
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente este documento, en la sesión de
18 ABR. 2002
El Director General de Urbanismo, Arquitectura y Ordenación del Territorio
Fdo.: Matías Martínez-Pereda Soto

DILIGENCIA: Para hacer constar que el contenido tanto de la anteri dacción de los artículos 18 y 20 de la Ordenanza de Edificaci /so del Suelo, como el de la propuesta de modificación de dichos artículos es el mismo que el que fue sometido a aprobación inicial y obación provisional del Ayuntamiento Pleno de la Corporación icipal de Granja de Torrehermosa en sesiones plenarias de fechas 27 de noviembre de 2000 y de 26 de febrero de 2001, respectivamente.
Y para que conste firmo la presente en Granja de Torrehermosa a 19 de octubre de 2011.
EL SECRETARIO INTERVENTOR
José Antonio León Anguas

21 OCT 2011

b) En fachadas a dos calles opuestas: Si la edificación -- tiene fachadas opuestas a calles de distinto ancho, se -- tomará para cada calle la altura correspondiente, hasta - unas profundidades respectivamente proporcionales al ancho de cada calle.

c) En esquina: En solares que formen esquinas frente a -- dos calles de anchos diferentes, se tomarán como máximo número de plantas y como altura máxima edificable, las -- que le correspondan a cada calle, y se mantendrá sobre - la más estrecha la mayor de las dos en una longitud de - fachada no superior a 12 m., siendo obligatorio tratar como fachada los paramentos de las medianerías que queden - al descubierto.

d) En plazas: Se tomará la altura que corresponda a la calle más ancha de las que concurren en esta plaza.

Art. 17º. - Altura de plantas: La altura de la planta baja - estará comprendida entre 3 y 4,5 m. Las alturas de las restantes plantas estarán comprendidas entre 2,8 y 3,5 m.

Art. 18º. - Ocupación máxima: La ocupación máxima de la -- parcela será del 85% permitiéndose llegar al 100% en planta

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERIA DE VIVIENDA
y Ordenación del
Territorio
en la sesión de
definitivamente
18 ABR. 2002
El Director
Arquitectura y
Urbanismo,
Territorio
Fdo.: Martínez-Pereda Soto

21 OCT 2011

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERIA DE VIVIENDA, URBANISMO Y TRANSPORTES
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente este documento, en la sesión de
18 ABR. 2002
El Director General de Urbanismo, Arquitectura y Ordenación del Territorio
Fdo.: Matías Martínez-Pereda Soto

baja, siempre que dicha planta no sea dedicada a vivienda.

Art. 19º.- El volumen edificable en cada solar será el resultante de la aplicación de los artículos anteriores sin que en ningún caso se sobrepasen los valores de 10,45 m3/m2 - (computable sobre parcela neta) si la edificación tiene fachada a calle de ancho superior a 6 m., y de 7,45 m3/m2 en - caso contrario.

4.7.- CONDICIONES DE EDIFICACION.-

Art. 20º.- Tipología de edificación autorizable y condiciones particulares de cada uno de ellos.-

a) Edificación aislada (AS): Es la situada en parcelas independientes con solución de continuidad a las edificaciones inmediatas.

- Ocupación máxima del suelo : 30%
- Superficie máxima construida : 0,35 m2/m2
- Altura máxima 2 plantas
- Diámetro mínimo de patio 3 m.
- Distancia mínima a la alineación de la vía pública 6 m.
- Distancia mínima a colindantes 3 m.
- Distancia mínima de separación de edificios 6 m.

21 OCT 2011

Se permitirá que las edificaciones se adosen a los linderos medianeros siempre que se presente documento notarial que acredite acuerdo con el propietario colindante.

- Parcela mínima (Longitud mínima de fachada 16 m.
  (Fondo mínimo 20 m.
  (Superficie 350 m2.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERIA DE VIVIENDA, URBANISMO Y TRANSPORTES
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente este documento, en la sesión de
18 ABR. 2002
El Director General de Urbanismo, Arquitectura y Ordenación del Territorio
Fdo.: Matías Martínez-Pereda Soto

- Usos permitidos:

Industria compatible con vivienda	SI
Industria no compatible	NO
Vivienda unifamiliar	SI
" multifamiliar	SI
Agrícola y ganadero compatible con vivienda	SI
" " no compatible " "	NO
Público y terciario	SI

b) <u>Edificación en manzana cerrada con patio de parcela (MD):</u>

Es la que ocupa toda la parcela y dispone de patios interiores de parcela con fines de iluminación y ventilación.

- Fondo máximo - 20 m.
- En el caso de que la edificación no ocupe la totalidad de la parcela, el exceso de fondo a partir de la referida --

Fdo.: Jesús Antonio León Angueira
21 OCT 2011

21 OCT 2011

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERIA DE VIVIENDA, URBANISMO Y TRANSPORTES
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente este documento, en la sesión de
18 ABR. 2002
El Director General de Urbanismo, Arquitectura y Ordenación del Territorio
Fdo.: Matías Martínez-Pereda Soto

distancia se podrá destinar a patio trasero o corral para almacén, huerto familiar, garage, etc.... El cerramiento del mismo tendrá una altura máxima de 3 m.

Usos permitidos: los mismos del tipo anterior.

- Parcela mínima: dimensiones del solar mínimo edificable (Art. 12º)

c) Edificación en manzana cerrada con patio de manzana (MM):

Es aquella que ocupa todo el frente de la alineación de las calles que contornean la manzana. Sus fachadas interiores se alinean formando un patio interior de manzana.

- En el patio de manzana no se permitirá ningún tipo de edificación y su diámetro del círculo inscrito en él no será menor de vez y media la altura de la edificación, mínimo: 9 m.

- Fondo máximo edificable (de la fachada al patio) 20 m.

- Parcela mínima (Longitud mínima de fachada 12 m.
(Fondo mínimo 20 m.
(Superficie mínima 300 m2.

Fdo.: José Antonio León Anguas

21 OCT 2011

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERIA DE VIVIENDA, URBANISMO Y TRANSPORTES
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente este documento, en la sesión de
18 ABR. 2002
Secretario General de Urbanismo, Arquitectura y Ordenación del Territorio
Fdo.: Matías Martínez-Pereda Soto

- Usos permitidos:

Industria compatible con la vivienda	NO
" no " " " "	NO
Vivienda unifamiliar	NO
" multifamiliar	SI
Agrícola y ganadero compatible con la vivienda	NO
Agrícola y ganadero no compatible con la vivienda	NO
Público y terciario	SI

d) Edificación agrupada (AG): es la situada en parcela independiente en contigüidad con otras edificaciones.

- Ocupación máxima del suelo 100%
- Diámetro mínimo de patio 3 m.
- Fondo máximo edificable 20 m. en uso de vivienda; en el resto se permitirán otros usos compatibles cuya ocupación sea como máximo el 50% de la superficie libre.
- Dimensiones de la parcela mínima: las del solar mínimo edificable (Art. 12).

19 OCT. 2011

21 OCT 2011

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERIA DE VIVIENDA, URBANISMO Y TRANSPORTES
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente este documento, en la sesión de
18 ABR. 2002
El Director General de Urbanismo, Arquitectura y Ordenación del Territorio
Fdo.: Matías Martínez-Pereda Soto

- Usos permitidos:

Industria compatible con la vivienda	SI
" no " " " "	NO
Vivienda unifamiliar	SI
" multifamiliar	SI
Agrícola y ganadero compatible con la vivienda	SI
Agrícola y ganadero no compatible con la vivienda	NO
Público y terciario	SI

AYUNTAMIENTO DE TORREMEJIA (Badajoz) SECRETARIA
19 OCT. 2011

e) <u>Edificación industrial (I):</u> es la edificación baja de tipo "nave" usual en instalaciones industrial.

- Ocupación máxima del suelo	50%
- Altura máxima	10,50 m.
- Diámetro mínimo de patio	3 m.
- Distancia mínima a alineación de la vía pública	3 m.
- Distancia mínima a colindantes	6 m.
- Distancia mínima de separación entre edificios	11 m.
- Parcela mínima (Longitud de fachada	20 m.
(Fondo	24 m.
(Superficie	600 m.

21 OCT 2011

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERIA DE VIVIENDA, URBANISMO Y TRANSPORTES
La Comisión de Urbanismo y Ordenacion del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente este documento, en la sesión de
18 ABR. 2002
El Director General de Urbanismo, Arquitectura y Ordenación del Territorio
Fdo.: Matías Martínez-Pereda Soto

- Usos permitidos:

Industria compatible con la vivienda	NO
" no " " " "	SI
Vivienda unifamiliar	NO
" multifamiliar	NO
Agrícola y ganadero compatible con la vivienda	SI
Agrícola y ganadero no compatible con la vivienda	SI
Público y terciario	NO

COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TECNICOS DE CACERES
Fdo. José Antonio Lagos Rodríguez

- Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 100 m2 construidos.

Art. 21.- Condiciones suplementarias de la edificación:

a) Alineaciones: deberán mantenerse estrictamente las alineaciones fijadas en los planos del presente Proyecto, salvo modificaciones o definición de nuevas alineaciones mediante el oportuno Estudio de Detalle.

b) Medianerías: Todos los paramentos de las paredes medianeras visibles desde el exterior serán tratadas como fachadas, quedando prohibida la impermeabilización de --

21 OCT 2011

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERIA DE VIVIENDA, URBANISMO Y TRANSPORTES
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente este documento, en la sesión de
18 ABR. 2002
El Director General de Urbanismo, Arquitectura y Ordenación del Territorio
Fdo.: Matías Martínez

las mismas con materiales bituminosos en colores oscuros, a menos que estos queden recubiertos y blanqueados.

c) Voladizos: en las edificaciones de los tipos "industrial" y "aislada" se permiten voladizos libres, en el resto habrán de cumplir las condiciones siguientes:

- En calles de ancho menor o igual a 8 m. no se autorizarán salvo que el carácter típico de la calle justifique su construcción, siendo su dimensión menor de 0,35 m.

- En calles de ancho superior a 8 m. el vuelo máximo será inferior al 7% del ancho de la calle.

- Quedarán remetidos 0,20 m. sobre el exterior del bordillo del acerado.

- Se establecen los siguientes tipos de vuelos con las limitaciones específicas de cada uno de ellos:

  ↓ Balcones o voladizos abiertos: la longitud será libre con la condición de separarse de los extremos de la fachada una distancia igual o mayor a

DILIGENCIA. Para hacer constar que la presente fotocopia es fiel reflejo del original al que me remito.
Granja de Torrehermosa, a ... de ... de 20..
EL SECRETARIO/A DEL AYUNTAMIENTO
Fdo.: José Antonio León Angues

21 OCT 2011

1 m. Su altura mínima sobre la rasante de la - acera será de 3,60 m.

- Miradores o cuerpos de edificación cerrados: no serpermitirán en calles de ancho menor de 8 m. Tendrán una longitud máxima del 50% de la fachada y una altura mínima de 3,60 m. sobre la rasante del acerado.

- Impostas y cornisas: con un vuelo máximo de 25 cm.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERIA DE VIVIENDA, URBANISMO Y TRANSPORTES
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente este documento, en la sesión de
18 ABR. 2002
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio
Fdo: Matías Martínez-Pereda Sanz

4.8.- CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS.-

Art. 22.- No se permitirán viviendas interiores, entendiéndose por tales aquellas que no tengan dos habitaciones (cuarto de estar, comedor o dormitorio) con huecos a fachada o a patio de manzana de lado no menor a una vez y media la altura de las edificaciones con fachada al mismo, en ningún caso menor a 9 m.

Art. 23.- La dimensión mínima de los patios de parcela será la cuarta parte de la altura de la edificación, en cualquier

21 OCT 2011

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERIA DE VIVIENDA, URBANISMO Y TRANSPORTES
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente este documento, en la sesión de
18 ABR. 2002
El Director General de Urbanismo, Arquitectura y Ordenación del Territorio
Fdo.: Matías Martínez-Pereda Soto

caso superior o igual a 3 m.

Art. 24.- El espesor mínimo de los cerramientos de los - - edificios destinados a vivienda será de un pie en fachadas - o espacios libres equiparados a ellas a efectos de clasificación de viviendas interiores, y de medio pié en patios interiores y medianerías.

AYUNTAMIENTO DE ... SECRETARIA

Art. 25.- Será obligada la construcción y disposición de - los elementos necesarios para el perfecto saneamiento de - los espacios libres de edificación.

Art. 26.- Serán de aplicación las condiciones y ordenanzas de salubridad e higiene que estén reglamentadas para cada - uno de los usos permitidos, especialmente en lo referente a las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas por la Orden del Ministerio de la Gobernación de 29 de Febrero - de 1.944.

4.9.- CONDICIONES ESTETICAS.-

Art. 27.- La composición, fachada, huecos, volúmenes, materiales y sistema de construcción se adaptarán a los dominantes en la localidad, según lo indicado en el artículo 73

21 OCT 2011

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERIA DE VIVIENDA, URBANISMO Y TRANSPORTES
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente este documento, en la sesión de
18 ABR. 2002
El Director General de Urbanismo, Arquitectura y Ordenación del Territorio
Fdo.: Matías Martínez-Pereda Soto

de la Ley del Suelo, no autorizándose materiales que, por su calidad, textura o color alteren el ambiente general.

No se permite revestir las fachadas con azulejos, ni los antepechos de fábrica en los balcones.

Art. 28.- El Ayuntamiento cuando lo estime oportuno podrá obligar a que las edificaciones mantengan un estilo de composición adecuados a la zona en que estén situados.

Art. 29.- Se exigirá que todos aquellos cuerpos construidos sobre la cubierta de las edificaciones, tales como castilletes de escaleras, cajas de ascensores, torres de refrigeración, depósitos de agua, chimeneas, etc. qyeden integrados en la composición del edificio o queden ocultos de tal manera que no sean visibles desde la vía pública.

Art. 30.- Las cubiertas serán tratadas con tejas de material cerámico (preferentemente teja árabe para procurar la unidad en la composición del pueblo). Podrá autorizarse el empleo de cualquier otro material de cubierta siempre que se justifique que se han adoptado precauciones para conseguir un buen aislamiento y, en cualquier caso, se prohibe que queden vistos materiales de fibrocemento.

Se admite la terraza como elemento complementario de la vivienda.

AYUNTAMIENTO DE GRANJA (Badajoz)
Fdo.: José Antonio León Angulo
19 OCT. 2011

21 OCT 2011

Art. 31.- Las fachadas y las medianerías deberán conservar una homogeneidad de materiales, color, textura y tratamiento de composición general.

Podrán emplearse para ello los siguientes materiales:

- Revocos de cal o similares.Pintura Plástica Bla
- Piedra desbastada o de media labra
- Ladrillo de tipo tejar.

Art. 32.- El Ayuntamiento exigirá que todas las nuevas construcciones cumplan estos requisitos antes de ser puestas en uso y podrá acordar la aplicación de las regulaciones anteriores a cualquier edificación ya existente que, en forma notoria, esté en contraposición con ellas.

- - - - - - - - -

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERIA DE VIVIENDA, URBANISMO Y TRANSPORTES
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente este documento, en la sesión de
18 ABR. 2002
El Director General de Urbanismo, Arquitectura y Ordenación del Territorio
Fdo.: Matías Martínez

21 OCT 2011