NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE RENA (BADAJOZ)

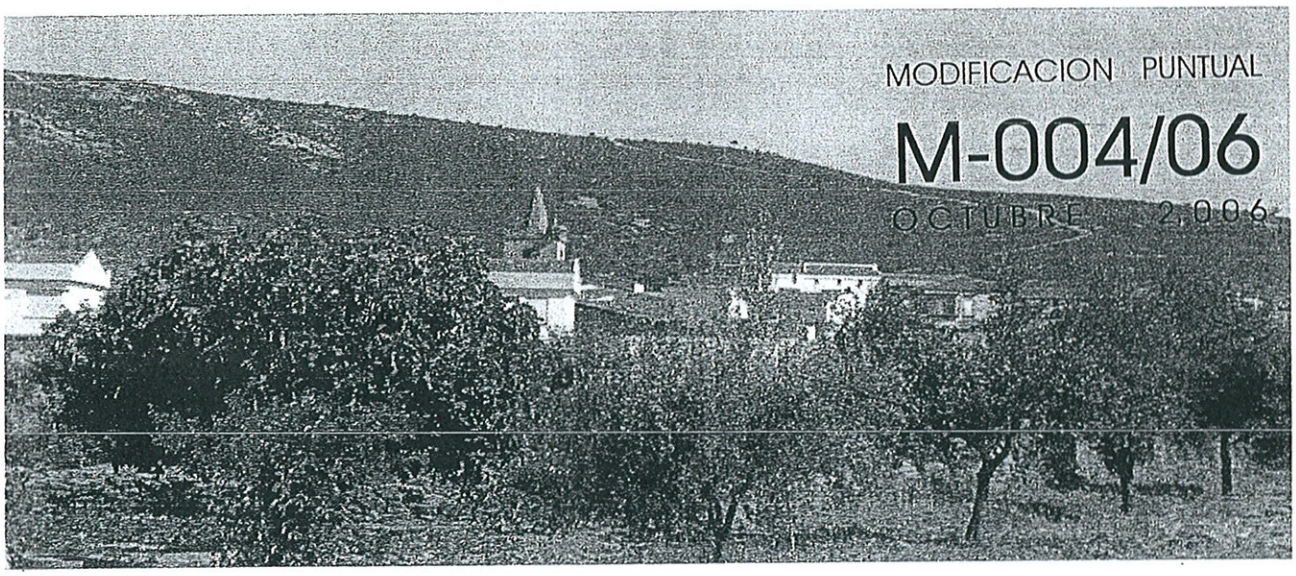
JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERIA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de

Mérida, 27 NOV. 2008

El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo.: F. Javier Gaspar Nieto

JUNTA DE EXTREMADURA Consejería de Fomento
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº ASIENTO BA 26 - - U 9 FECHA: 30 MAR 2009
EL JEFE DE SECCIÓN DE URBANISMO
Fdo.: J. Ignacio Rodríguez Roldán



MODIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES DE PARCELA MÍNIMA ELIMINANDO EL FONDO MÍNIMO EN LA ORDENANZA I: RESIDENCIAL EN CASCO CONSOLIDADO, DEFINICIÓN DE UNA NUEVA TIPOLOGÍA EN LA ORDENANZA III: ZONA INDUSTRIAL, AUMENTAR LA DOTACIÓN DE EQUIPAMIENTO CAMBIANDO LA CALIFICACIÓN DE UNA PARCELA DE ALMACENAJE A DOTACIONAL GENÉRICO.

AUTOR: ANTONIO BLASCO RODRÍGUEZ DE MOYA

PROMOTOR: EXCMA. DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE BADAJOZ

19 NOV 2008

1

ÍNDICE

1.- MEMORIA DESCRIPTIVA 1

1.1.- ANTECEDENTES 1

1.2.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN 2

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA 5

2.1.- DESCRIPCIÓN DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS 5

2.2.- JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES Y EQUIPAMIENTOS 7

2.3.- ARTÍCULOS Y PLANO MODIFICADO 8

ANEXO 1.-ARTICULOS ACTUALES 10

ANEXO 2.-ARTICULOS MODIFICADOS 11

ANEXO 3.-PLANO ACTUAL Y MODIFICADO ..... S/N

JUNTA DE EXTREMADURA Consejería de Fomento
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº ASIENTO BA 20-09 FECHA: 30 MAR 2009
EL JEFE DE SECCIÓN DE URBANISMO
Fdo.: J. Ignacio Rodríguez Roldán

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida, 27 NOV. 2008
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: F. Javier Gaspar Nieto

JUNTA DE EXTREMADURA Consejería de Fomento
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº ASIENTO BA 20--09 FECHA: 30 MAR 2009
EL JEFE DE SECCIÓN DE URBANISMO
Fdo.: J. Ignacio Rodríguez Roldán

1.- MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1.- ANTECEDENTES.

Se redacta la siguiente modificación por encargo de la Excma. Diputación Provincial de Badajoz a D. Antonio Blasco Rodríguez de Moya de profesión arquitecto y colegiado Nº 318.681 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura y promovida por el Excmo. Ayuntamiento de Rena (Badajoz).

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal fueron aprobadas por la Comisión de Urbanismo en la sesión celebrada el 14 de Febrero de 2.002 y publicadas posteriormente el 11 de Julio de 2.002 siendo objeto de tres modificaciones que procedemos a describir a continuación:

M 001/04.- *"Modificación de las condiciones de parcela mínima establecidas en la Ordenanza II para la edificación residencial en Zonas de Ensanche"*. Se modifica las condiciones de parcela mínima que se establecen en la Ordenanza II eliminando el fondo mínimo, debido a la imposibilidad de desarrollar las unidades de actuación. Se aprobó definitivamente el 04/05/2004, pendiente de publicación.

M 002/04.- "Creación nuevo acceso desde la Carretera de Ruecas a la calle que bordea la zona industrial". El objeto de la modificación consiste en la creación de un nuevo acceso desde la Carretera a Ruecas a la calle secundaria que bordea la zona industrial. Se aprobó definitivamente el 04/05/2004, pendiente de publicación.

M 003/04.- *"Modificación de las condiciones de uso establecidas en la Ordenanza III"*.Se modifica las condiciones de Uso que se establecen en la Ordenanza III compatibilizando el uso terciario con de uso global industrial. Se aprobó definitivamente el 04/05/2004, pendiente de publicación.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida, 27 NOV. 2008
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: F. Javier Gaspar Nieto

JUNTA DE EXTREMADURA Consejería de Fomento
Registro Administrativo de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº ASIENTO BA 20--09 FECHA 30 MAR 2009
EL JEFE DE SECCION DE URBANISMO
Fdo.: D. Julio Pablo Rodríguez Román

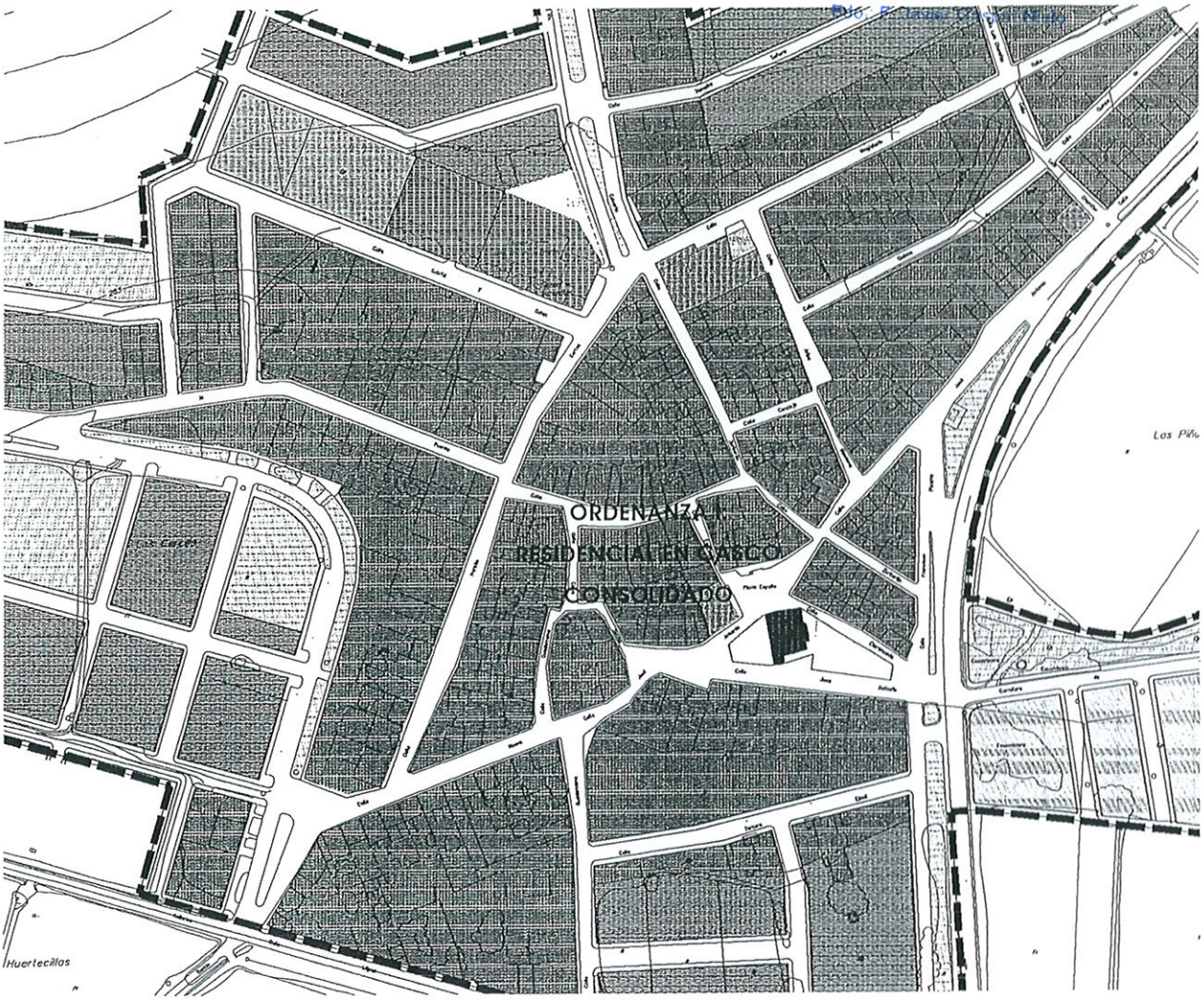
1.2.- OBJETO DE LA MODIFICACION.

La presente modificación M004/06 de las NN.SS. de Rena afecta a suelo urbano consolidado exclusivamente, no viéndose modificas las unidades de actuación del suelo urbano no consolidado, y no existiendo en la actualidad suelo clasificado como urbanizable.

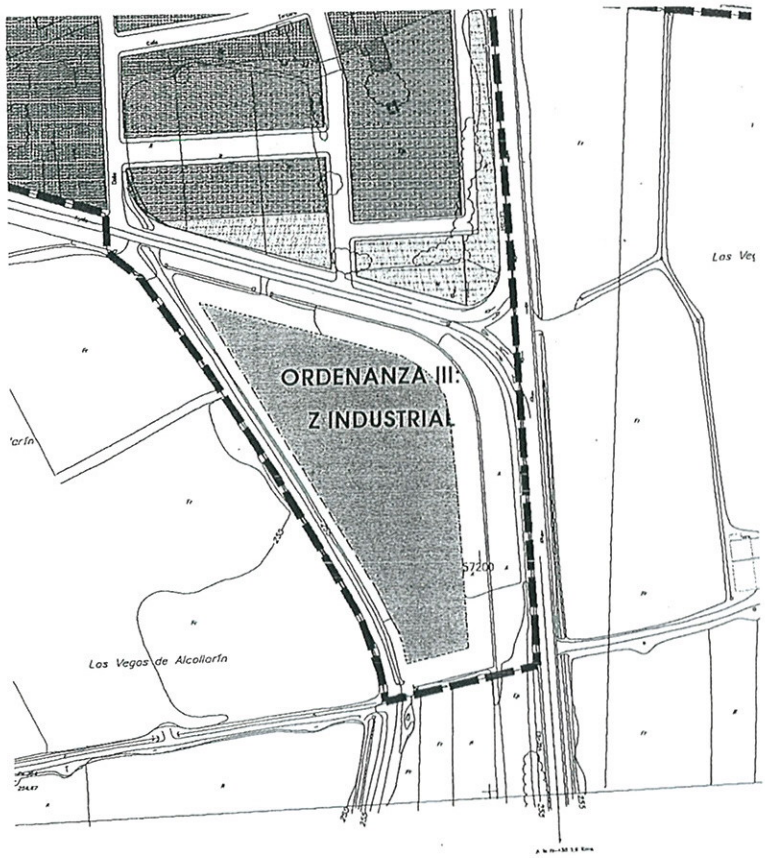
Se redacta la siguiente modificación **M004**/06 para rectificar siguientes aspectos:

1.-Se pretende modificar las condiciones de parcela mínima que afectan a la Ordenanza I: Residencial en Casco Consolidado, en lo que se refiere al fondo mínimo que regula el Art. 99 de las NN.SS. de Rena.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERIA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida, 27 NOV. 2008
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Francisco Cano Pecellín



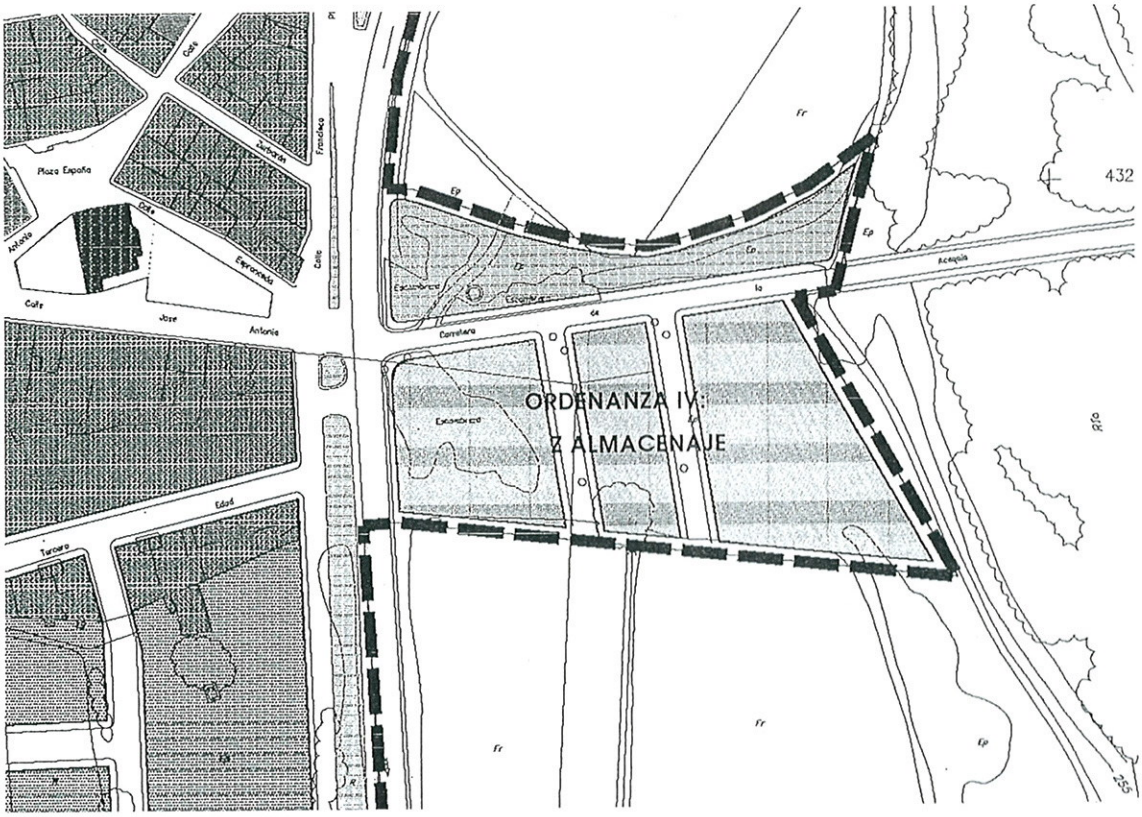
2.- Debido a la escasa actividad industrial existente en la localidad, y tras compatibilizar mediante la modificación M003 el uso terciario con el industrial para la manzana ubicada al sur de Rena junto a la carretera EX_354, se quiere crear una nueva tipología edificatoria que permita edificar proyectos singulares de uso industrial o terciario que revitalice la actividad comercial del municipio.



JUNTA DE EXTREMADURA Consejería de Fomento
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº ASIENTO 20--09 FECHA 30 MAR 2009
BA
EL JEFE DE SECCIÓN DE URBANISMO
Fdo.: J. Ignacio Rodríguez Roldán

3.- Se quiere modificar la calificación de una parcela de propiedad municipal ubicada al este de la localidad, junto a la Carretera de la Acequia, de modo que pase de uso almacenaje regulado por la Ordenanza IV a uso Dotacional Genérico, regulado por la Ordenanza VI, y permita en un futuro dotar a la localidad de una piscina municipal.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente este documento en la Sesión de
Mérida, 27 NOV. 2008
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: F. Javier Gaspar Nieto



JUNTA DE EXTREMADURA Consejería de Fomento
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº ASIENTO BA 20--04 FECHA 30 MAR 2009
EL JEFE DE SECCION DE URBANISMO
Fdo.: J. Ignacio Rodríguez Roldán

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERIA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida, 27 NOV. 2008
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: F. Javier Gaspar Nieto

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1.- DESCRIPCIÓN DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS.

A continuación iremos justificando las tres modificaciones enumeradas en el apartado 1.2. anterior.

1.- Las NN.SS. de Rena definen seis ordenanzas distintas dentro del municipio para regular las condiciones urbanísticas de las parcelas, definiendo las condiciones de parcela mínima, tipología edificatoria, condiciones de uso, ocupación, altura etc.

La zona más compacta de edificación de Rena pertenece a la Ordenanza I denominada "Residencial en Casco Consolidado" y está formada por construcciones adosadas de tipología tradicional que conforman manzanas cerradas o lineales, ubicadas en un parcelario bastante fragmentado de parcelas pequeñas cuyas uniones dar lugar a calles tortuosas de anchos variables y bastante pendiente.

Las condiciones de parcela mínima para la Ordenanza I vienen fijadas en el art. 99 estableciendo:

JUNTA DE EXTREMADURA Consejería de Fomento
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
BA 20--UY FECHA 30 MAR 2009
EL JEFE DE SECCIÓN DE URBANISMO
Fdo.: J. Ignacio Rodríguez Roldán

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida, 27 NOV. 2008
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: F. Javier Gaspar Nieto

Superficie	125 m^2
Fachada	6 m
Fondo	15 m

Como se puede comprobar la mayoría de las parcelas de la Ordenanza I no cumplen la condición de fondo mínimo de 15 m, lo que impide su edificación y como consecuencia la regeneración y revitalización de las manzanas más consolidadas de la localidad de Rena.

Por lo tanto, el primer aspecto a tratar de esta modificación sería la eliminación del fondo mínimo para la parcela mínima de la Ordenanza I, tal y como se eliminó en la M001/04 para la Ordenanza II "Edificación Residencial en las Zonas de Ensanche", quedando limitada la parcela mínima por su fachada y superficie.

2.- Al ser la localidad de Rena un municipio de dimensiones reducidas, las NN.SS. vigentes concentraron la posible actividad Industrial-Terciaria en una manzana ubicada al sur de la población, con fácil acceso desde la carretera EX-354 y próxima aunque a la vez distancia de la Plaza de España.

La manzana, delimitada por la calle López de Ayala y la carretera EX-354 está regulada por la Ordenanza III "Zona Industrial" estableciendo como única tipología edificatoria en el art. 126 *"la de carácter adosada, formando alineaciones continuas, sin retranqueos o separación entre las diferentes construcciones"*

Al posibilitar a través de la M003/04 la compatibilidad del uso terciario con el uso principal industrial y como consecuencia de la escasa actividad industrial de Rena, no parece adecuado establecer una única tipología de carácter adosado formando alineaciones continuas tanto para el uso industrial como para el terciario, por los problemas medianeros que genera y las necesidades tan diferentes de dichas actividades.

JUNTA DE EXTREMADURA Consejería de Fomento
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº ASIENTO 10-09 FECHA 30 MAR 2009
EL JEFE DE SECCIÓN DE URBANISMO
Fdo.: J. Ignacio Rodríguez Roldán

Así mismo dada la forma triangular de la manzana con un vértice curvado dificulta la implantación de las edificaciones de forma continua. Es por ello por lo que se propone incluir una nueva tipología edificatoria que permita en dicha manzana edificar proyectos singulares que previa aprobación municipal de la ubicación de la edificación en la parcela, permita edificar construcciones más adaptadas a la realidad física y a las necesidades de la población.

3.- Como ya ha sido descrito anteriormente el municipio de Rena es de dimensiones reducidas, con una población que ronda los 660 habitantes y con una actividad agrícola y ganadera preferentemente.

Existe al este de la población, junto a la carretera de la Acequia, tres manzanas de propiedad municipal de almacenaje que ocupan una superficie en total de 5.557 m2 y que no responden en la actualidad a las necesidades de uso municipal, ya que solo hay construida una nave y que cubre en la actualidad con todo el almacenamiento municipal.

Debido a la necesidad de una piscina municipal y a la situación idónea respecto al municipio, se propone modificar la calificación de la casi totalidad de una manzana de la Ordenanza IV "Almacenaje" a la calificación de "Dotacional Genérico" regulado por la Ordenanza IV. Como consecuencia de la modificación se incrementa la superficie de equipamiento y se favorecen los estándares de calidad y cohesión urbana aumentando las dotaciones por habitante.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio en la sesión de
acordó aprobar definitivamente este documento en la misma
Mérida, 27 NOV. 2008
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: F. Javier Gaspar Nieto

2.2.- JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES Y EQUIPAMIENTOS .

A continuación iremos analizando por cada apartado de la modificación, como se van incrementando las dotaciones y como no existe aumento de aprovechamientos lucrativos.

1.- Se modifica las condiciones de parcela mínima que afectan a la Ordenanza I "Residencial en Casco Consolidado", en lo que se refiere al fondo mínimo que regula el Art. 99, no modificando ni la superficie de parcela ni la dimensión fachada por lo que ni se incrementa la densidad edificatoria ni se modifican las dotaciones.

JUNTA DE EXTREMADURA Consejería de Fomento
Dirección General de Urbanismo y Ordenamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº ASIENTO BA 20--09 FECHA 30 MAR 2009
EL JEFE DE SECCION DE URBANISMO
Fdo.: J. Ignacio Rodríguez Roldán

ORDENANZA I R. Casco Consolidado Parcela mínima (Art. 99)	ACTUAL	MODIFICACIÓN
Superficie	125 m^2	125 m^2
Fachada	6 m	6 m
Fondo	15 m	-

2.- Se modifica el Art.126 de la Ordenanza III "Zona Industrial" sobre la tipología de la edificación. En la actualidad solo se permiten edificaciones de carácter adosado que forman alineaciones continuas, sin retranqueos o separación entre las diferentes construcciones, por lo se propone la creación de una nueva tipología denominada " edificación singular, que por sus características precisa de una composición y ubicación particularizada, cuya implantación vendrá supeditada a la aprobación municipal del anteproyecto correspondiente.

No se modifica ni el numero máximo de plantas ni la altura máxima, y al venir establecida la ocupación máxima al 100%, cualquier ubicación de la edificación dentro de la parcela dará como resultado una ocupación inferior a la máxima establecida, por lo que podemos concluir afirmando que se disminuye la edificabilidad.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida, 27 NOV. 2008
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: F. Javier Gaspar Nieto

3.- Se modifica la calificación de una parcela de propiedad municipal ubicada al este de la localidad, de modo que pase de uso almacenaje regulado por

la Ordenanza IV a uso Dotacional Genérico, regulado por la Ordenanza VI, y permita en un futuro dotar a la localidad de una piscina municipal, por lo que se ven aumentadas las dotaciones públicas.

USO		ACTUAL	MODIFICADO
EQUIPAMIENTO	EDUCATIVO	2.969 m^2	2.969 m^2
	DEPORTIVO	10.620 m^2	10.620 m^2
	ADMINISTRATIVO	323 m^2	323 m^2
	R. CULTURAL	803 m^2	803 m^2
	RELIGIOSO	296 m^2	296 m^2
	SANITARIO	115 m^2	115 m^2
	D. GENERICO	**9.667 m^2**	**12.156 m^2**
	TOTAL	**24.793 m^2**	**27.282 m^2**
ALMACENAJE	ALMACENAJE	**5.557 m^2**	**3.068 m2**

Como se desprende del cuadro adjunto se incrementa en 2.489 m^2 las dotaciones públicas resultando un total de 27.282 m^2, mientras que se reduce la superficie de uso de almacenaje en 2.489 m^2 resultando un total de 3.068 m^2.

JUNTA DE EXTREMADURA Consejería de Fomento
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº ASIENTO BA 20--09 FECHA 30 MAR 2009
EL JEFE DE SECCIÓN DE URBANISMO
Fdo.: J. Ignacio Rodríguez Roldán

2.3.- ARTÍCULOS Y PLANO MODIFICADO.

La presente modificación de las Normas Subsidiarias afecta a la redacción de los artículos:

Art. 99.-Parcela Mínima de la Ordenanza I: Residencial en Casco Consolidado

Art. 126.-Tipología de la Edificación de la Ordenanza III: Zona Industrial.

Se adjunta igualmente el siguientes plano original y modificado.

Plano Nº4: Plano de Ordenación: Calificación, Zonificación. Escala 1/2.000

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida, 27 NOV. 2008
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: F. Javier Gaspar Nieto

En Badajoz a 20 de Octubre de 2006.

El arquitecto



Fdo: Antonio Blasco Rodríguez de Moya

JUNTA DE EXTREMADURA Consejería de Fomento
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº ASIENTO BA 20--09 FECHA: 30 MAR 2009
EL JEFE DE SECCION DE URBANISMO
Fdo.: J. Ignacio Rodríguez Roldán

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida, 27 NOV. 2008
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: F. Javier Gaspar Nieto

ANEXO 1.-ARTÍCULOS ACTUALES

JUNTA DE EXTREMADURA Consejería de Fomento
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº ASIENTO BA 20--09 FECHA: 30 MAR 2009
EL JEFE DE SECCIÓN DE URBANISMO
Fdo.: J. Ignacio Rodríguez Roldán

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida, 27 NOV. 2008
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: F. Javier Gaspar Nieto

Art. 99. Parcela mínima. Ordenanza I: Residencial en casco consolidado

1.-Las dimensiones mínimas para que una parcela pueda ser edificada serán:

- Superficie: 125 m2
- Fachada: 6 m
- Fondo: 15 m

Art. 126. Tipología de la edificación. Ordenanza III: Zona Industrial

La edificación será de carácter adosada, formando alineaciones continuas, sin retranqueos o separación entre las construcciones.

JUNTA DE EXTREMADURA Consejería de Fomento
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº ASIENTO BA 20--04 FECHA: 30 MAR 2009
EL JEFE DE SECCIÓN DE URBANISMO
Fdo.: J. Ignacio Rodríguez Roldán

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida, 27 NOV. 2008
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: F. Javier Gaspar Nieto

JUNTA DE EXTREMADURA Consejería de Fomento
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº ASIENTO BA 20--09 FECHA 30 MAR 2009
EL JEFE DE SECCION DE URBANISMO
Fdo.: J. Ignacio Rodríguez Roldán

ANEXO 2.- ARTICULOS MODIFICADOS

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida, 27 NOV. 2008
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: F. Javier Gaspar Nieto

Art. 99. Parcela mínima. Ordenanza I: Residencial en casco consolidado

1.-Las dimensiones mínimas para que una parcela pueda ser edificada serán:

- Superficie: 125 m2
- Fachada: 6 m

Art. 126. Tipología de la edificación. Ordenanza III: Zona Industrial

La edificación será de carácter adosada, formando alineaciones continuas, sin retranqueos o separación entre las construcciones.

Se permitirán edificaciones singulares que por sus especiales características precisan de una composición y ubicación particularizada. La idoneidad de la composición y de la implantación del proyecto arquitectónico, quedará supeditado a la previa aprobación municipal del anteproyecto correspondiente.

JUNTA DE EXTREMADURA Consejería de Fomento
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº ASIENTO BA 20--09 FECHA 30 MAR 2009
EL JEFE DE SECCIÓN DE URBANISMO
Fdo.: J. Ignacio Rodríguez Roldán

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida, 27 NOV. 2008
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: F. Javier Gaspar Nieto

JUNTA DE EXTREMADURA Consejería de Fomento
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº ASIENTO 20-09 FECHA 31 MAR 2009
BA
EL JEFE DE SECCIÓN DE URBANISMO
Fdo.: J. Ignacio Rodríguez Roldán

ANEXO 3.- PLANO ACTUAL Y MODIFICADO

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida, 27 NOV. 2008
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio,
Fdo.: F. Javier Gaspar Nieto