MODIFICACIÓN Nº 7.1 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE RIBERA DEL FRESNO QUE AFECTA A LAS CONDICIONES REGULADORAS DEL SUELO URBANO RELATIVAS A FONDO MÁXIMO OCUPACIÓN Y ALTURA EDIFICABLES (ARTS. 91, 93 Y 95)

La presente modificación ha sido redactada por la Oficina Técnica del Ayuntamiento de Ribera del Fresno. La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 24 de septiembre de 2009, adopto la resolución de ***"Dejar en suspenso el pronunciamiento sobre la aprobación definitiva hasta tanto se complete, justifique y corrija su documentación de conformidad con lo indicado con anterioridad ... "***. La presente documentación tiene por objetor resolver dichas incidencias y se suscribe por el Arquitecto Vicente López Bernal, en su calidad de redactor del nuevo Plan General de Ribera del Fresno.

26 SEP 2013

1. MEMORIA INFORMATIVA

El presente Proyecto tiene por objeto la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Ribera del Fresno, constituyendo la Modificación Puntual nº 7.1 de las Normas Subsidiarias. Se redacta por encargo del ayuntamiento de ribera del fresno, con domicilio en calle ayuntamiento, 1 de esta localidad.

El municipio de Ribera del Fresno dispone de Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas definitivamente en abril de 1993. El Ayuntamiento considera que ciertos aspectos de las Normas Subsidiarias deberían modificarse, con el objeto de disminuir algunas condiciones restrictivas para la edificación, consiguiendo así un mejor aprovechamiento en la edificación de las parcelas en suelo urbano. Es por ello que se propone la modificación de ciertos artículos, concretamente los referentes a las condiciones de volumen en suelo urbano (fondo máximo, ocupación y altura).

2. MEMORIA DESCRIPTIVA-JUSTIFICATIVA

Con respecto a las condiciones de volumen en suelo urbano, se propone:

- La eliminación del fondo máximo en suelo no industrial, limitado actualmente a 24 metros. Una gran cantidad de parcelas urbanas de Ribera del Fresno presentan un fondo superior a 24 metros, siendo estrechas, quedando sin aprovechamiento una gran parte de la parcela. Asimismo, es una costumbre tradicional en la localidad la realización de naves en el fondo de la parcela, a modo de trasteros o cocinas, las cuales quedan fuera de ordenación debido a que superan el fondo máximo. Por ello se propone la eliminación del fondo máximo edificable.
- Se propone eliminar la actual limitación de ocupación máxima en suelo industrial del 60%, permitiendo una ocupación del 100%, de forma que se consiga un mejor aprovechamiento y rentabilidad de la parcela.
  Se considera baja la ocupación de parcela en suelo residencial de ensanche y en suelo mixto residencial-industrial, limitada actualmente en cada planta al 70% y 65% respectivamente de la superficie neta de parcela. Se propone aumentar dicha proporción al 80%, igualándolas así a la ocupación máxima permitida en el resto de suelo urbano no industrial.
  Asimismo, las actuales normas permiten la ocupación en planta baja del 100% si el uso no es residencial con la condición de la existencia de vivienda en planta alta. Se propone eliminar esta condición, de forma que en la planta baja de uso no residencial se pueda obtener un mejor aprovechamiento de la parcela, como es en el caso de uso comercial, administrativo, etc.

DILIGENCIA: Aprobado por el Pleno de la Corporación el 19 de septiembre de 2013.

23 SEP 2013

- Por último, las actuales normas limitan la altura en edificios industriales a 7,50 metros aunque sean de una sola planta, no limitándose la altura en el Polígono 6. Se propone extender la no limitación de altura a todo el suelo industrial (además del Polígono 6, en el suelo industrial junto a la Carretera de los Santos de Maimona), restringiendo a 7,50 metros aunque sea de una planta en suelo mixto residencial-industrial.

3. RELACIÓN DE DOCUMENTOS DE LAS NN.SS. ACTUALES QUE SE MODIFICAN

Se modifica parte del articulado del DOCUMENTO Nº 4: NORMAS URBANÍSTICAS.

A continuación se hace una relación comparativa entre los artículos de las normas que se modifican con expresión de la redacción actual y la redacción modificada y finalmente se hace una relación de los artículos ya modificados que tendrán el carácter de normas urbanísticas en el momento que se apruebe la presente modificación definitivamente.

3.1 RELACIÓN DE ARTÍCULOS MODIFICADOS

Los artículos que se modifican son los siguientes:

Del CAPÍTULO II.- NORMAS ESPECÍFICAS DEL SUELO URBANO

SECCIÓN 2.- CONDICIONES DE VOLUMEN:

Artículo 91.- Fondo Máximo Edificable
Artículo 93.- Ocupación
Artículo 95.- Altura de la edificación

3.2 COMPARATIVA ENTRE LA REDACCIÓN ACTUAL Y MODIFICADA DE LOS ARTÍCULOS.

CAPÍTULO II.- NORMAS ESPECÍFICAS DEL SUELO URBANO

SECCIÓN 2.- CONDICIONES DE VOLUMEN

ARTÍCULO 91.- FONDO MÁXIMO

Se modifica el **punto 2** de este artículo, que dice:

2.- El fondo máximo edificable en suelo urbano no industrial será de 24 metros.

Este punto quedará redactado de la siguiente forma:

2.- No se establece fondo máximo edificable.

ARTÍCULO 93.- OCUPACIÓN

Se modifica los **puntos 1, 2, 3 y 5** de este artículo, que dicen:

1.- En zona clasificada como industrial, la superficie de parcela a ocupar por la edificación en las distintas plantas de una construcción, será como máximo el 60 % de su extensión.

DILIGENCIA: Aprobado por el Pleno de la Corporación el 19 de septiembre de 2013.

26 SEP 2013

23 SEP 2013

Este punto quedará redactado de la siguiente forma:

1.- En zona clasificada como industrial, se permitirá ocupar el 100 % de la parcela, sin que la edificabilidad total supere 1.2 m2/m2.

2.- En zona clasificada como residencial de ensanche, la superficie de parcela a ocupar por la edificación en las distintas plantas de una construcción, será como máximo el 70 % de su extensión.

Este punto quedará redactado de la siguiente forma:

2.- En zona clasificada como residencial de ensanche, la superficie de parcela a ocupar por la edificación en las distintas plantas de una construcción, será como máximo el 80 % de su extensión, sin que la edificabilidad total supere 1.4 m2/m2. Para el caso de planta baja de uso no residencial se podrá ocupar el 100 % de la parcela, en cuyo caso la ocupación de la planta primera será como máximo del 70 %.

3.- En zona clasificada como mixta (residencial industrial), la superficie de parcela a ocupar por la edificación en las distintas plantas de la construcción, será como máximo el 65 % de su extensión.

Este punto quedará redactado de la siguiente forma:

3.- En zona clasificada como mixta (residencial industrial) la superficie de parcela a ocupar por la edificación, será como máximo el 80 % de su extensión, sin que la edificabilidad total supere 1.3 m2/m2. Para el caso de planta baja de uso no residencial se podrá ocupar el 100 % de la parcela, en cuyo caso la ocupación de la planta primera será como máximo del 65 %.

5.- En suelo clasificado como residencial o en el clasificado como mixto (residencial-industrial), en las plantas bajas de uso no residencial podrá ocuparse el 100 % de la parcela respetando el fondo máximo edificable, siempre que el uso de las plantas superiores sea de vivienda.

Este punto quedará redactado de la siguiente forma:

5.- En suelo clasificado como residencial, en las plantas bajas de uso no residencial podrá ocuparse el 100 % de la parcela.

ARTÍCULO 95.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN
Se modifica el apartado c) de este artículo, que dice:

c) Los edificios industriales podrán alcanzar los 7,50 metros en total, aunque sean de una planta. En la unidad o polígono de ejecución nº 6 no se limita la altura máxima.

Este apartado quedará redactado de la siguiente forma:

c) Los edificios industriales podrán alcanzar los 7,50 metros en total, aunque sean de una planta. En los edificios industriales situados en suelo industrial, sin que se supere la edificabilidad máxima establecida, la altura máxima podrá superarse por las necesidades de los procesos a desarrollar siempre que esta se justifique en los proyectos que se tramiten.

3.3 REDACCIÓN DEFINITIVA DE LOS ARTÍCULOS DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS MODIFICADOS.

26 SEP 2013

23 SEP 2013

DILIGENCIA: Aprobado por el Pleno de la Corporación el 19 de septiembre de 2013.

JUNTA DE EXTREMADURA

CAPÍTULO II.- NORMAS ESPECÍFICAS DEL SUELO URBANO

SECCIÓN 2.- CONDICIONES DE VOLUMEN

2 6 SEP 2013

* Artículo 91.- SITUACIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y FONDO MÁXIMO.

1.- Toda construcción aérea o subterránea, que pudiera realizarse en el suelo urbano municipal, cualquiera que sea su calificación, habrá de situarse dentro de las áreas edificables limitadas por las alineaciones oficiales, pudiendo rebasarlas únicamente con los voladizos o salientes permitidos.

2.- No se establece fondo máximo edificable.

3.- A los efectos de estas Normas tendrán la consideración de alineaciones y rasantes oficiales las actualmente existentes en el núcleo urbano y las que específicamente se establecen en el Plano correspondiente del *Proyecto.*

* Artículo 93.- OCUPACIÓN

1.- En zona clasificada como industrial, se permitirá ocupar el 100 % de la parcela, sin que la edificabilidad total supere 1.2 m2/m2.

2.- En zona clasificada como residencial de ensanche, la superficie de parcela a ocupar por la edificación en las distintas plantas de una construcción, será como máximo el 80 % de su extensión, sin que la edificabilidad total supere 1.4 m2/m2. Para el caso de planta baja de uso no residencial se podrá ocupar el 100 % de la parcela, en cuyo caso la ocupación de la planta primera será como máximo del 70 %.

3.- En zona clasificada como mixta (residencial industrial) la superficie de parcela a ocupar por la edificación, será como máximo el 80 % de su extensión, sin que la edificabilidad total supere 1.3 m2/m2. Para el caso de planta baja de uso no residencial se podrá ocupar el 100 % de la parcela, en cuyo caso la ocupación de la planta primera será como máximo del 65 %.

4.- En el resto de suelo urbano la superficie de parcela a ocupar por la edificación en las distintas plantas de la construcción, será como máximo el 80 % de su extensión, salvo en solares de menos de 100 m^2, en los que, para el caso de que se construya una sola vivienda, se permitirá ocupar el 100 % y para solares menores de 125 m^2, se permitirá ocupar en las mismas condiciones hasta 100 m^2.

5.- En suelo clasificado como residencial, en las plantas bajas de uso no residencial podrá ocuparse el 100 % de la parcela.

* Artículo 95.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

Las alturas máximas de edificación autorizadas, serán las siguientes:

a) Para una planta, 5 metros de altura máxima.
b) Para dos plantas, 7,50 metros de altura máxima.
c) Los edificios industriales podrán alcanzar los 7,50 metros en total, aunque sean de una planta. En los edificios industriales situados en suelo industrial, sin que se supere la edificabilidad máxima establecida, la altura máxima podrá superarse por las necesidades de los procesos a desarrollar siempre que esta se justifique en los proyectos que se tramiten.
d) Para sótanos y semisótanos, no se establece limitación.
e) En cualquiera de los casos ha de cumplirse lo establecido en el Artículo 107 que prevalecerá sobre el presente en caso de conflicto.

DILIGENCIA: Aprobado por el Pleno de la Corporación el 19 de septiembre de 2013.

2 3 SEP 2013

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
Dirección General de Urbanismo, Arquitectura y Vivienda en Extremadura
Fecha: 26 SEP 2013
El Director General de Arquitectura, Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

3.4 ESTUDIO COMPARATIVO DE EDIFICABILIDADES..

El presente apartado tiene por objeto dar cumplimiento a los dispuesto en el art. 80.2 de la LSOTEX y 106.1.f del RPLANEX. Se pretende justificar que la innovación de la ordenación establecida por la presente modificación no aumenta el aprovechamiento lucrativo del suelo afectado al que se refiere y por lo tanto no se deberán contemplar medidas compensatorias al mantenerse la proporción y calidad de las dotaciones públicas, manteniéndose la proporción alcanzada como consecuencia de la ejecución del planeamiento.

		PLANEAMIENTO VIGENTE			MODIFICACIÓN EN TRÁMITE		
	Plantas	Ocupacion	Edificabilidad	Edif.. P. baja no residencial	Ocupacion	Edificabilidad	Edif.. P. baja no residencial
Industrial	2	60 %	**1.2 m2/m2**		100 %	**1.2 m2/m2**	
Residencial ensanche	2	70 %	**1.4 m2/m2**	**1.7 m2/m2**	80 %	**1.4 m2/m2**	**1.7 m2/m2**
Residencial mixto	2	65 %	**1.3 m2/m2**	**1.65 m2/m2**	80 %	**1.3 m2/m2**	**1.65 m2/m2**

Ribera del Fresno, agosto de 2013

Fdo.: Vicente López Bernal
Arquitecto

DILIGENCIA: Aprobado por el Pleno de la Corporación el 19 de septiembre de 2013.

23 SEP 2013

26 SEP 2013

PÁGINAS REFUNDIDAS DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE EN RIBERA DEL FRESNO:

PÁGS. 86,89, 90 Y 91