



NORMAS URBANISTICAS

RESOLUCION de 16 de febrero de 1996, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Almendralejo.

Texto refundido que contiene la redacción según modificaciones puntuales aprobadas y publicadas siguientes:

-RESOLUCIÓN de 21 de septiembre de 2001, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Almendralejo, que afecta a la U.E. 87. (D.O.E.—Número 56 de 13 Mayo 2006)

-RESOLUCIÓN de 21 de septiembre de 2001, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Almendralejo, que afecta a terrenos que pertenecen al sistema general dotacional (recinto ferial). (D.O.E.—Número 127 de 3 julio 2014)

-RESOLUCIÓN de 14 de febrero de 2002, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Almendralejo, relativa a supresión del vial en PERI n.º 1. (D.O.E.—Número 127 de 3 julio 2014)

-RESOLUCIÓN de 10 de junio de 2003, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Almendralejo, de terrenos sitos en Avda. Miguel Hernández (Ctra. Circunvalación C/V, Ctra. Fuente del Maestre-Almendralejo). (D.O.E.—Número 70 de 19 junio 2004)

- RESOLUCIÓN de 15 de julio de 2003, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Almendralejo, en terrenos de San Marcos consistente en reclasificación de suelo. (D.O.E.—Número 14 de 5 febrero 2005)

-RESOLUCIÓN de 29 de octubre de 2003, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Almendralejo, que consiste en ampliación de suelo industrial en el SUNP-R3. (D.O.E.—Número 59 de 25 de mayo 2004)

-RESOLUCIÓN de 30 de marzo de 2004, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Almendralejo, consistente

en la reclasificación en suelo urbanizable de dos parcelas propiedad de RENFE, clasificadas actualmente como suelo urbanizable no programado y como suelo no urbanizable respectivamente. (D.O.E.—Número 128 de 4 noviembre 2004)

-RESOLUCIÓN de 30 de marzo de 2004, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Almendralejo, que consiste en la recalificación de parte del suelo incluido en la Unidad de Ejecución UE-102, pasando de uso ganadero zona R a uso industrial zona K1, creándose la UE-102-A. (D.O.E.—Número 151 de 5 agosto 2011)

-RESOLUCIÓN de 30 de marzo de 2004, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Almendralejo, relativa a alineaciones en avenida de Goya. (D.O.E.—Número 127 de 3 julio 2014)

-RESOLUCIÓN de 3 de junio de 2004, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Almendralejo, para la reclasificación de suelo no urbanizable a suelo urbanizable al sitio de “Los Cuartos del Sur”. (D.O.E.—Número 136 de 23 noviembre 2014)

-RESOLUCIÓN de 30 de junio de 2004, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Almendralejo en suelo urbano residencial, zona H de la unidad de ejecución 87, cuyo objeto es el ajuste del volumen edificatorio de la parcela situada en plaza de Extremadura, junto al estadio Francisco de la Hera, para la construcción de un hotel de cuatro estrellas. (D.O.E.—Número 51 de 2 Mayo 2006)

-RESOLUCIÓN de 29 de julio de 2004, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación 1/2003 del Plan General de Ordenación Urbana de Almendralejo. (D.O.E.—Número 24 de 1 Marzo 2005)

- RESOLUCIÓN de 24 de noviembre de 2004, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Almendralejo, consistente en la reclasificación de suelo no urbanizable de reserva R-4 a suelo urbanizable de suelo industrial, en los terrenos donde actualmente se levanta la ciudad deportiva del C.F. Extremadura. (D.O.E.—Número 120 de 15 Octubre 2005)

-RESOLUCIÓN de 24 de noviembre de 2004, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Almendralejo, relativa a la sustitución del sistema general en Avenida los Naranjos y conversión a sistema viario local. (D.O.E.—Número 120 de 15 Octubre 2005)

-RESOLUCIÓN de 23 de febrero de 2006, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Almendralejo que consiste en la reclasificación, de suelo no urbanizable a suelo urbanizable, de terrenos al sitio de Sancho o zona de San Roque (Área de reparto 41) y al sitio de Dehesa de Arriba (Área de reparto 42). (D.O.E.—Número 128 de 4 julio 2014)

RESOLUCIÓN de 10 de septiembre de 2019, de la Consejera, de modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Almendralejo que afecta a la manzana comprendida entre las calle Minitas, avda. A Rúa y avda. Presidente Juan Carlos Rodríguez Ibarra, y consiste en la supresión del sistema general viario previsto en la calle Minitas y en el cambio de la normativa urbanística para adaptar los usos a los existentes en la zona. (D.O.E.—Número 179 de 17 septiembre 2019)

-Acuerdo Pleno municipal de 29 de junio de 2021 de aprobación definitiva de la Modificación puntual del PGOU de Almendralejo relativa a calificación urbanística de parcela situada en Avenida Presidente Juan Carlos Rodríguez Ibarra. (D.O.E.—Número 164 de 25 agosto 2021)

- ACUERDO de 25 de febrero de 2021, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acerca de la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Almendralejo que afecta al régimen de alturas mínimas del Planeamiento Urbanístico vigente. (D.O.E.—Número 189 de 30 septiembre 2021)

TITULO I.—GENERALIDADES

Artículo 1.—OBJETO.

Constituye el objeto de las presentes Normas la regulación de las condiciones de planeamiento, urbanización y edificación del municipio de Almendralejo en la provincia de Badajoz, clasificando el suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente, definiendo los elementos fundamentales de la estructura adoptada para su ordenación urbanística y estableciendo el programa para su ejecución.

Artículo 2.—AMBITO DE APLICACION.

Se incluye en el ámbito de aplicación de las presentes Normas, la totalidad de la superficie del término municipal de Almendralejo.

Artículo 3.–PRELACION DE NORMAS.

La normativa urbanística en el Ayuntamiento de Almendralejo, tendrá la siguiente prelación:

- 1.–Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- 2.–Reglamentos para el desarrollo y aplicación de la legislación sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana; Decretos 2.159/1978, de 23 de junio, de Planeamiento; 3.288/1978, de 25 de agosto, de Gestión Urbanística; y 2.187/1978, de 23 de junio, de Disciplina Urbanística.
- 3.–Las presentes Normas Urbanísticas.

TITULO II.–NORMAS DE ORDENACION

CAPITULO I.–NORMAS DE PROTECCION

Artículo 4.–PROTECCION DE CARRETERAS Y FERROCARRILES.

- 1.–La planificación, proyección, construcción, conservación, financiación, uso y explotación de las carreteras estatales, se ajustará a lo prevenido en la Ley 25/1988, de 29 de julio y su correspondiente Reglamento.
- 2.–Las limitaciones de la propiedad y las zonas de dominio público, de servidumbre y de afección, así como las autorizaciones para realizar obras e instalaciones en dichas zonas, se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 20 al 28, ambos inclusive, de la citada Ley.
- 3.–Los terrenos afectados por la líneas férreas están sujetos a las servidumbres creadas por la Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres, y el Reglamento aprobado por Real Decreto 1.211/1990, de 28 de Septiembre.
- 4.–La franja de terreno que ocupe la autovía, así como sus elementos funcionales, se califican como suelo no urbanizable de reserva viaria, y los terrenos colindantes a dicha autovía se ven afectados por las limitaciones establecidas en los artículos 20 al 8 de la Ley de Carreteras citada en el punto 1 de este Artículo, y 74 al 87 del Reglamento General de Carreteras (RD 1812/94 de 2 de septiembre).
- 5.–Las solicitudes de construcciones afectadas por las limitaciones anteriores precisan el informe y autorización de la Demarcación de Carreteras del Estado de Extremadura.

Artículo 5.–PROTECCION DE LAS LINEAS DE ENERGIA ELECTRICA.

- 1.–La servidumbre de paso de energía de alta tensión no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, dejando a salvo dicha servidumbre.
- 2.–En todo caso queda prohibida la plantación de árboles y la construcción de edificios e instalaciones industriales en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menor distancia de la establecida en el Reglamento de Líneas de Alta Tensión de 23 de noviembre de 1968, según se especifica a continuación:
–Edificios y construcciones 3,3+U/100 metros con un mínimo de 5 metros.

–Bosque, árboles y masas de arbolado 1,5+U/100 metros con un mínimo de 2 metros.

(U = tensión compuesta en K.V.)

3.–En las líneas aéreas, para el cómputo de estas distancias se tendrá en cuenta la situación respectiva más desfavorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea y los árboles, edificios o instalaciones industriales de que se trate.

Artículo 6.–PROTECCION DE LAS AGUAS.

La regulación del dominio público hidráulico, la administración pública del agua, las servidumbres legales, los usos comunes y privativos, las concesiones de aguas, el alumbramiento y utilización de aguas subterráneas, la definición de cauces, riberas, márgenes, lagos, lagunas, embalses, terrenos inundables y acuíferos subterráneos, así como cualquier otra cuestión referente a las aguas públicas del término municipal de Almendralejo, se regirán por la Ley 29/1985, de 2 de Agosto, de Aguas.

Artículo 7.–PROTECCION MINERA.

La actividad minera en el término municipal de Almendralejo, se ajustará, en cuanto a regulación de aprovechamientos, explotaciones mineras, cancelación, caducidad de las mismas y condiciones para ser titular de derechos mineros y su transmisibilidad, por la Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas.

Artículo 8.–PROTECCION DE LOS MONTES.

Será objeto de protección la propiedad forestal, es decir, la tierra en que vegetan especies arbóreas, arbustivas, de matorral o herbáceas, mediante la catalogación y deslinde de los mismos, la determinación de sus servidumbres y de las ocupaciones, así como el establecimiento ordenado de los aprovechamientos de los montes públicos y privados, todo ello de acuerdo con lo prevenido en la Ley de Montes de 8 de junio de 1957.

Artículo 9.–PROTECCION DE LA DEHESA.

La dehesa será objeto de especial protección como masa arbórea característica de Extremadura, intentándose la conservación del ecosistema dehesa con la explotación y transformación racional del mismo, lo que se llevará a cabo conforme a lo dispuesto en la Ley 1/1986, de 2 de mayo, sobre la Dehesa de Extremadura, aprobada por la Asamblea Extremeña.

Artículo 10.–PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE.

El Tratado Constitutivo de la Comunidad Económica Europea de 25 de marzo de 1957, de plena aplicación en España, establece la obligación de conservar, proteger y mejorar la calidad del medio ambiente, contribuir a la protección de la salud de las personas y garantizar una utilización prudente y racional de los recursos naturales. La .E.E. realizará las actividades necesarias tendentes al cumplimiento de esos fines.

Artículo 11.–PROTECCION DEL AMBIENTE ATMOSFERICO.

Este tipo de protección que consiste en prevenir, vigilar y corregir las situaciones de contaminación atmosférica, cualquiera que sean las causas que las produzcan, se llevará a cabo a través de la Ley 38/1972, de 22 de diciembre, para lo que se señalarán los niveles máximos tolerables de presencia en la atmósfera de los contaminantes aislados o asociados con otros, obligándose a respetar los niveles de emisión tolerables.

Artículo 12.–CONSERVACION DE LOS ESPACIOS NATURALES.

La protección, conservación y mejora de los recursos naturales y, en particular, las relativas a los espacios naturales y a la flora y faunas silvestres, se ajustarán a lo dispuesto en la Ley 4/1989, de 27 de marzo. Se llevará a cabo una planificación de dichos recursos, se calificarán los espacios naturales protegidos en parques, reservas naturales, monumentos naturales y paisajes protegidos, se adoptarán las medidas necesarias para garantizar la conservación de las especies, de la flora y de la fauna que viven en estado silvestre, con especial atención a las especies autóctonas y se dan las normas especiales de protección de las especies en relación con la caza y la pesca continental.

Artículo 13.–PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO.

1.–Integran el Patrimonio Histórico los inmuebles y objetos muebles de interés artístico, histórico, paleontológico, arqueológico, etnográfico, científico o técnico. También forman parte del mismo el Patrimonio Documental y Bibliográfico, los yacimientos y zonas arqueológicas, así como los sitios naturales, jardines y parques que tengan valor artístico, histórico o antropológico.

2.–Los bienes más relevantes deberán ser inventariados y la declaración de su interés se efectuará por la Administración, previa la instrucción de expediente, todo ello de conformidad con lo prevenido en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

Artículo 14.–EVALUACION DEL IMPACTO AMBIENTAL.

Los proyectos, públicos o privados, consistentes en la realización de obras, instalaciones o de cualquier otra actividad establecida por la Ley, deberán someterse a una evaluación de impacto ambiental en la forma prevista en el Real Decreto Legislativo 1.302/1986, de 28 de junio.

Artículo 15.–RESIDUOS TOXICOS Y PELIGROSOS.

La Ley 20/1986, de 14 de mayo, establece el régimen jurídico básico necesario para que, en la producción y gestión de residuos tóxicos y peligrosos, se garantice la protección de la salud humana, en defensa del medio ambiente, y la preservación de recursos naturales, mediante un régimen general de autorizaciones, responsabilidades y sanciones.

Artículo 16.–AUTORIZACIONES PARA ESPECTACULOS PUBLICOS Y ACTIVIDADES RECREATIVAS.

Todas las actividades de este tipo, teatros, cines, conciertos, espectáculos deportivos de cualquier clase, cerrados o al aire libre, restaurantes, bares, cafeterías, pistas de baile, etc., se regularán por lo dispuesto en el Reglamento de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, aprobado por el Real Decreto 2.816/1982 de 27 de agosto, debiendo de someterse a las autorizaciones establecidas en dicho precepto y en las condiciones técnicas, acústicas, sanitarias y de seguridad en él señalados.

Artículo 17.–ACTIVIDADES REGULADAS.

1.–Industrias peligrosas, insalubres o nocivas.–Las industrias fabriles que deben ser consideradas como tales de acuerdo con las clasificaciones establecidas en el artículo 3 del Reglamento de Industrias Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto de 30 de noviembre de 1961, número 2.414/61) sólo podrán emplazarse, como regla general, a una distancia superior a 2.000 metros a contar del núcleo más próximo de población agrupada.

2.–Industrias molestas.–En relación con las actividades molestas, aparte de lo dispuesto sobre su emplazamiento, habrá de tenerse en cuenta para la concesión de las licencias y en todo caso para su funcionamiento, que las chimeneas, vehículos, y demás actividades que puedan producir humos, polvo, etc., deberán dotarse inexcusablemente de los elementos correctores necesarios para evitar molestias al vecindario.

3.–Pescaderías, carnicerías y vaquerías.–Las pescaderías, carnicerías y similares que pretendan establecerse en el interior de la población, deberán estar dotadas obligatoriamente de cámaras frigoríficas de dimensiones apropiadas. Las vaquerías, cuadras y similares quedan prohibidas dentro de los suelos urbano y urbanizable programado, con excepción de la zona R de uso ganadero.

4.–Productos petrolíferos para la calefacción y otros usos no industriales.–La utilización de productos petrolíferos para calefacción y otros usos no industriales se regirá por el Reglamento del Ministerio de Industria aprobado el 21 de junio de 1968.

5.–Ruidos y vibraciones.–En los comercios, casas-habitación, edificios y locales públicos en general, no podrán instalarse en lo sucesivo motores fijos, cualquiera que sea su potencia, sin la previa autorización municipal. Lo mismo se aplicará en caso de

instalación de grupos electrógenos de reserva en teatros, cines y demás locales de pública concurrencia, así como las instalaciones de aireación, refrigeración y calefacción por aire caliente.

Se tendrá en cuenta el nivel sonoro máximo admitido en las industrias ubicadas en las zonas residenciales.

6.–Explosiones e incendios.–La instalación de actividades que exijan la utilización de primeras materias de naturaleza inflamable o explosiva se prohibirá en locales que formen parte de edificios destinados a viviendas. Las instalaciones destinadas al depósito de películas, petróleo o productos derivados, pirotecnias, polvorines, garajes y estaciones de servicio, deberán atenerse en cuanto a su localización y características técnicas de protección, a lo previsto en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas (artículo 25) y demás Reglamentos

específicos que les afecten. Los centros de gases envasados se ajustarán, en lo que se refiere a las condiciones de su ubicación y características de las instalaciones, a la Orden Ministerial de 23 de mayo de 1961 y Orden Ministerial de 1 de diciembre de 1964 del Ministerio de Industria. Las pirotecnias y polvorines, según se establece en el artículo 22 del Reglamento de actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, deberán cumplir las disposiciones del Reglamento Provisional de Explosivos, aprobado por Real Decreto de 27 de diciembre de 1946. Las instalaciones y funcionamiento de centrales eléctricas, líneas de transportes eléctricos y estaciones transformadoras, se regirán por la Orden Ministerial de 23 de febrero de 1949 (B.O.E. de 10 de abril), referente a "Instrucciones y Reglamentos para Instalación y Funcionamiento de Centrales, Líneas de Transportes y Estaciones Transformadoras", y por el Decreto 3.151/1968, de 28 de noviembre, referente a "Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión". La instalación de estaciones transformadoras en el interior de edificios, se regulará por lo establecido en el artículo 17 y concordantes del "Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión", Decreto 2.413/1977, de 20 de septiembre.

7.-Riesgos mecánicos.-La protección contra riesgos de la edificación se regirá por las Normas Básicas de la Edificación, relativas a estructuras de hormigón, estructuras de acero, forjados, prefabricados, tramos metálicos y sobrecargas y elevadores.

Artículo 18.-ANUNCIOS Y CARTELES.

En la colocación de anuncios en la zona de servidumbre de las carreteras, se estará a lo dispuesto en su legislación específica.

Fuera de las zonas de servidumbre de las carreteras se prohíben todo tipo de anuncios que se pinten sobre rocas, taludes, faldas de montañas, etc., y los carteles que constituyan un atentado contra la naturaleza y la intimidad del hombre ante el paisaje.

Artículo 19.-MATERIALES DE CUBIERTA Y CERRAMIENTO EN LA EDIFICACION.

1.-No se autorizan las construcciones cuya cubierta pueda producir reflejos al sol, tenga brillo molesto o cuyos materiales presenten un color o textura que supongan una ruptura del todo dominante en el resto de las edificaciones.

2.-Se fomentará la utilización de materiales que predominen en el resto de las construcciones y cuya entonación con el paisaje estén perfectamente avalados por la experiencia.

3.-Se prohíben el fibrocemento en cubiertas y los depósitos vistos, excepto en los polígonos industriales.

Artículo 20.-BASUREROS Y ESTERCOLEROS.

Se situarán en lugares poco visibles y en donde los vientos dominantes no puedan llevar olores a núcleos habitados o vía de circulación peatonal y se rodearán de pantallas arbóreas. La distancia de su emplazamiento al lugar habitado más próximo será por lo menos de 2.000 metros. Se recomienda, no obstante, la instalación y uso del vertedero controlado de residuos sólidos mediante compactación existente y su reposición o ampliación cuando sea preciso.

Artículo 21.–CEMENTERIOS DE VEHICULOS.

Se tendrá en cuenta en su localización la influencia que puedan tener sobre el paisaje. Se exigirán unas condiciones higiénicas mínimas y se rodearán de pantallas protectoras de arbolado.

CAPITULO II.–NORMAS DE PLANEAMIENTO

SECCION 1.–FORMULACION, TRAMITACION Y APROBACION DEL PLANEAMIENTO.

Artículo 22.–FORMULACION.

1.–Los Planes Parciales, Especiales y Programas de Actuación Urbanística, podrán ser formulados por el Ayuntamiento de Almendralejo y por los Organos competentes en el orden urbanístico.

2.–Los Programas de Actuación Urbanística podrán también formularse por los adjudicatarios correspondientes, conforme a lo dispuesto en los artículos 177 a 184 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Artículo 23.–TRAMITACION DE PLANES ESPECIALES QUE NO DESARROLLEN DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL Y PROGRAMAS DE ACTUACION URBANISTICA.

1.–Se aprobarán inicialmente por el Ayuntamiento de Almendralejo, que lo someterá a información pública por un mes como mínimo, mediante anuncio en el Diario Oficial de Extremadura y un periódico de mayor circulación.

2.–A la vista del resultado de la información pública, lo aprobará provisionalmente con las modificaciones que procediere. Si dichas modificaciones significaran un cambio sustancial del Plan inicialmente aprobado, se abrirá un nuevo período de información pública antes de otorgar la aprobación provisional.

3.–La aprobación definitiva corresponderá a la Consejería de Medio Ambiente, Urbanismo y Turismo de la Junta de Extremadura, que se entenderá producida por el transcurso de seis meses desde la entrada del expediente completo en el Registro de dicha Consejería.

4.–Si la Consejería citada no otorgase la aprobación definitiva, señalará las deficiencias y subsiguientes modificaciones que procediere introducir, para que, subsanadas por el Ayuntamiento, se eleve de nuevo a dicha aprobación definitiva, salvo que hubiese sido relevado de hacerlo por la escasa importancia de la rectificación.

Artículo 24.–TRAMITACION DE PLANES PARCIALES Y ESPECIALES QUE DESARROLLEN PLANEAMIENTO GENERAL.

1.–La aprobación inicial se llevará a cabo por el Ayuntamiento de Almendralejo, sometiéndolo a información pública, como mínimo durante un mes, mediante anuncio en el Diario Oficial de Extremadura, y en un periódico de mayor circulación de la provincia. En los casos de Planes de iniciativa particular, el plazo para acordar la aprobación o denegar la aprobación inicial, será de tres meses desde la presentación de la documentación completa en el Registro General del Ayuntamiento de Almendralejo.

2.–A la vista de la información pública, el Ayuntamiento de Almendralejo lo aprobará provisionalmente, con las modificaciones que procedieren. Si dichas modificaciones significasen un cambio sustancial del Plan inicialmente aprobado, se abrirá un nuevo período de información pública antes de otorgar la aprobación provisional. En los Planes de iniciativa pública y privada, el plazo para acordar sobre la aprobación provisional no podrá exceder de un año desde la aprobación inicial.

3.–Una vez otorgada la aprobación provisional, el Plan se elevará a la Consejería de Medio Ambiente, Urbanismo y Turismo de la Junta de Extremadura, para su aprobación definitiva.

4.–Si el expediente de Plan Parcial o Especial que desarrolle el planeamiento general se iniciase a instancia de administraciones urbanísticas o empresas con capital exclusivo o mayoritariamente público, cuyo fin principal sea la urbanización, la creación de suelo o la construcción de viviendas de protección oficial, y se declarase de reconocida urgencia por la Junta de Extremadura, deberá resolverse sobre su aprobación inicial en el plazo de un mes a partir de su presentación. El periodo de información pública será de quince días, y la resolución sobre la aprobación provisional se producirá en el plazo máximo de cuatro meses desde la presentación. Transcurrido cualquiera de estos plazos operará la subrogación prevista en el Artículo 121 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, contándose los plazos ante la Consejería de Medio Ambiente, Urbanismo y Turismo de la Junta de Extremadura desde la solicitud de subrogación, y entendiéndose sustituida la aprobación provisional por la definitiva, con reducción del plazo de cuatro meses a dos, si el Ayuntamiento de Almendralejo hubiese otorgado la aprobación inicial. Si no ha operado la subrogación la aprobación definitiva y, en consecuencia, el silencio positivo, se producirá en el plazo de dos meses desde la recepción del expediente completo. De todas formas la aprobación definitiva, incluso por silencio, se subordina al cumplimiento del trámite de información pública.

Artículo 25.–TRAMITACION DE ESTUDIOS DE DETALLE Y PROYECTOS DE URBANIZACION.

1.–Los Proyectos de Urbanización se redactarán con la antelación necesaria para que, las obras a que se refieren puedan realizarse dentro de los plazos fijados en el planeamiento.

2.–Los Estudios de Detalle y los Proyectos de Urbanización de iniciativa particular, serán aprobados inicialmente por el Ayuntamiento de Almendralejo en el plazo de tres meses.

3.–Una vez aprobados inicialmente, se someterán a información pública durante quince días, para que puedan ser examinados y presentadas alegaciones procedentes, mediante anuncio en el Diario Oficial de Extremadura y en uno de los periódicos de mayor circulación en la provincia.

4.–A la vista del resultado de la información pública, el Ayuntamiento los aprobará definitivamente con las modificaciones que resulten pertinentes.

Artículo 26.–APROBACION DEFINITIVA DE LOS PLANES.

1.–Los Programas de Actuación Urbanística, los Planes Especiales, tanto si desarrollan Planeamiento General como si no lo desarrollan y los Planes Parciales, serán aprobados definitivamente por la Consejería de Medio Ambiente, Urbanismo y Turismo de la Junta de Extremadura.

2.–Los Estudios de Detalle y los Proyectos de Urbanización, se aprobarán definitivamente por el Ayuntamiento de Almendralejo.

SECCION 2.–PLANES PARCIALES.

Artículo 27.–OBJETO.

Los Planes Parciales de Ordenación, tienen por objeto desarrollar el Plan General en el suelo clasificado como urbanizable programado, mediante ordenación detallada y completa de una parte de su ámbito territorial.

Artículo 28.–DETERMINACIONES.

Los Planes Parciales de Ordenación contendrán las siguientes determinaciones:

a) Asignación y ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias.

b) Delimitación de las zonas en que se divide el territorio ordenado, por razón de los usos y tipología edificatorias y, en su caso, la división en unidades de ejecución.

c) Señalamiento de terrenos y reservas para parques y jardines, zonas deportivas y de recreo y expansión, en proporción adecuada a las necesidades colectivas. La superficie destinada a dichas reservas será como mínimo de 18 m² por vivienda o por

cada 100 m². de edificación residencial, si no se hubiese fijado expresamente el número de viviendas que se pudieran construir.

Esta reserva no podrá ser inferior al 10% de la total superficie ordenada, cualquiera que sea el uso al que se destinen los terrenos y la edificación y habrá que establecerse con independencia de las superficies destinadas en el Plan General a espacios libres o zonas verdes para parques. Las superficies mínimas señaladas en este apartado, deberán ser de dominio y uso público.

d) Fijación de reservas de terrenos para centros culturales y docentes en la proporción mínima de 10 m². por vivienda o por cada 100 m². de edificación residencial, si no se hubiera determinado expresamente el número de viviendas que se pudieran construir, agrupados según los módulos necesarios para formar unidades escolares completas.

e) Emplazamientos reservados para templos, centros asistenciales y demás servicios de interés público y social.

f) Trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan General de Ordenación, con señalamiento de alineaciones, rasantes y zonas de protección de

toda la red viaria y previsión de aparcamientos en la proporción mínima de 1 plaza por cada 100 m². de edificación.

g) Características y trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el Plan.

h) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

i) Plan de etapas para el desarrollo de las determinaciones del Plan, en el que se incluirá la fijación de los plazos para dar cumplimiento a los deberes de cesión equidistribución y urbanización en las unidades de ejecución, que comprende el sector y de solicitar licencia de edificación una vez adquirido el derecho de aprovechamiento urbanístico.

Artículo 29.–DENSIDAD.

La densidad resultante no podrá ser superior a 75 viviendas por Ha. En casos excepcionales, el Consejo de Gobierno de la Junta de Extremadura (Artículo 4 del Decreto 187/1995, de 14 de noviembre), podrá autorizar densidades de hasta 100 viviendas por Ha, cuando las circunstancias urbanísticas de Almendralejo lo aconsejen.

Artículo 30.–DOCUMENTACION.

Las determinaciones de los Planes Parciales se desarrollarán en los siguientes documentos:

- a) Memoria justificativa de la ordenación y de sus determinaciones.
- b) Planos de información.
- c) Planos de Ordenación.
- d) Ordenanzas reguladoras.
- e) Plan de etapas, y
- f) Estudio económico-financiero.

Artículo 31.–MEMORIA.

1.–La memoria de los Planes Parciales habrá de justificar la adecuación de la ordenación a las directrices del planeamiento de rango superior que desarrolle, demostrando su coherencia interna, la correlación entre la información y los objetivos del Plan con la ordenación propuesta, así como las posibilidades de llevar a la práctica sus previsiones dentro de las etapas establecidas para su ejecución.

2.–Se referirá a los siguientes extremos:

- a) Justificación de la procedencia de su formulación.
- b) Información urbanística, considerando los aspectos que pueden condicionar la estructura urbanística del territorio, como son, las características naturales del territorio, tanto geotécnicas, como geológicas y topográficas; usos, edificaciones e infraestructuras existentes; y estudio de la estructura de la propiedad del suelo.
- c) Objetivos y criterios de la ordenación del territorio en función a las determinaciones del Plan General.
- d) Examen y análisis ponderado de las diferentes alternativas que pudieran plantearse.

Artículo 32.–PLANOS DE LA INFORMACION.

Estos planos reflejarán la situación y calificación de los terrenos en el Plan General, así como el estado de los mismos en cuanto a su morfología, construcciones, vegetación y usos existentes y estructura de la propiedad del suelo. Habrá, por tanto,

dos tipos de información gráfica:

a) Información urbanística sobre vegetación y calificación de los terrenos en el Plan General, expresada en planos de situación en relación con la estructura orgánica correspondiente del Plan General y de la ordenación para el ámbito del Plan Parcial y su entorno.

b) Información sobre el estado de los terrenos en planos como mínimo a escala 1:2.000 y que estarán constituidos por el topográfico, con curvas de nivel de metro en metro, que deberá ser acompañado por los planos hipsométrico y clinométrico; el catastral y el de edificaciones, usos, infraestructuras y vegetación existentes.

Artículo 33.–PLANOS DE ORDENACION.

Serán a escalas 1:2.000 a 1:5.000 y contendrán la zonificación con asignación de usos pormenorizados, sistema de espacios libres y zonas verdes y especificación de la situación de todas las reservas del suelo para dotaciones, en relación con las demás áreas del Plan Parcial y en especial con la red viaria, incluida la peatonal; red viaria, definiendo de forma suficiente sus perfiles longitudinales y transversales; esquema de las redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios, alcantarillado, distribución de energía eléctrica y alumbrado público; delimitación de unidades de ejecución, en su caso.

Artículo 34.–ORDENANZAS.

Las ordenanzas del Plan Parcial reglamentarán el uso de los terrenos y de la edificación pública y privada y contemplarán lo siguiente:

a) Generalidades y terminología de conceptos.

b) Régimen urbanístico del suelo, con referencia a calificación del suelo, con expresión detallada de sus usos pormenorizados, estudios de detalle, parcelaciones y proyectos de urbanización.

c) Normas de edificación con referencia a condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas, condiciones comunes a todas las zonas en cuanto a edificación, volumen y uso y normas particulares de cada zona.

Artículo 35.–PLAN DE ETAPAS.

El Plan de Etapas del Plan Parcial se redactará como documento separado del estudio económico-financiero y describirá detalladamente el reflejado en el correspondiente plano de la documentación gráfica. Si contuviese la delimitación de unidades de ejecución, se determinará el orden de prioridades para su ejecución y se señalará el sistema de actuación aplicable a cada una.

Artículo 36.—PLANES DE INICIATIVA PARTICULAR.

Los Planes Parciales que tengan por objeto urbanizaciones de iniciativa particular, además de los documentos establecidos en los artículos 27 a 35 de estas Normas, deberán contener un anexo a la memoria, con los siguientes datos:

- a) Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización.
- b) Relación de propietarios afectados, con sus nombres, apellidos y dirección.
- c) Determinaciones expresadas en el Artículo 46 del Reglamento de Planeamiento.

SECCION III.—PROGRAMAS DE ACTUACION URBANISTICA.

Artículo 37.—GENERALIDADES.

1.—La ordenación y urbanización de terrenos clasificados como suelo urbanizable no rogramado, se efectuará de conformidad con el Plan General Municipal de Almendralejo, mediante Programas de Actuación Urbanística, para la realización de unidades urbanísticas integradas.

2.—Se considerará unidades urbanísticas integradas aquellas actuaciones que tengan resueltas, en la adecuada correspondencia con la estructura general y orgánica prevista en el Plan General, la dotación de servicios y equipamiento suficientes para garantizar la satisfacción de las demandas propias de la población o de las actividades que, en el ámbito de la actuación, hayan de ubicarse y las obras de infraestructura necesarias para garantizar la inserción de las mismas en el ordenamiento general en el momento de su puesta en servicio.

Artículo 38.—DETERMINACIONES.

1.—Los Programas de Actuación Urbanística contendrán las siguientes determinaciones:

- a) Desarrollo de los sistemas de la estructura general de la ordenación urbanística del territorio.
- b) Señalamiento de usos y niveles de intensidad con expresión del aprovechamiento-tipo en todo su ámbito.
- c) Trazado de las redes fundamentales de abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfonos, energía eléctrica, comunicaciones y demás servicios que se prevean.
- d) División del territorio para el desarrollo en etapas.

2.—Estas determinaciones se completarán, para cada etapa, en los correspondientes Planes Parciales y los Proyectos de Urbanización.

En las promociones privadas, se incluirán, además, los programas de edificación.

Artículo 39.—DOCUMENTACION:

Los Programas de Actuación Urbanística, constarán de los siguientes documentos:

- a) Memoria que refleje la información urbanística utilizada.
- b) Planos e información urbanística correspondientes a los terrenos objeto de actuación.
- c) Planos de ordenación.
- d) Normas urbanísticas para el desarrollo de Planes Parciales.

- e) Plan de Etapas; y
- f) Estudio económico-financiero.

Artículo 40.–MEMORIA.

1.–En la memoria habrán de exponerse las razones que hayan aconsejado la formulación del Programa de Actuación Urbanística, la relación de las previsiones del programa con las del Plan General Municipal y la justificación de las determinaciones que, en aquél, se contienen.

2.–Se acompañarán los anexos necesarios que avalen sus aspectos esenciales y, específicamente, los que se refieren a las obligaciones a asumir por los adjudicatarios.

Artículo 41.–PLANOS DE INFORMACION.

Los planos de información se redactarán a escala que permita localizar con precisión el territorio dentro del Plan General, reflejando la situación del mismo en orden a sus características naturales y usos del suelo, con especial mención de los aprovechamientos agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, extractivos y otros, así como la infraestructura y servicios existentes, con indicación de su estado, capacidad y grado de utilización.

Asimismo se recogerán los datos de las edificaciones existentes.

Artículo 42.–PLANOS DE ORDENACION.

Los planos de ordenación del Programa de Actuación Urbanística, estarán constituidos por:

- a) Plano de situación en relación con el Plan General.
- b) Planos a escala mínima 1:5.000 referidos a los extremos señalados en el artículo 38 de estas Normas.
- c) Plano de relación de la ordenación propuesta con las previsiones del Plan General, señalando la conexión con los sistemas generales de éste, a escala adecuada.

Artículo 43.–NORMAS URBANSITICAS.

Las normas urbanísticas de los Programas de Actuación Urbanística servirán para su posterior desarrollo en Planes Parciales y su contenido tendrá por objeto regular, en concordancia con las calificaciones de suelo establecidas en los planos de ordenación, el régimen general de cada uno de los distintos usos de suelo y la edificación y establecer las características de los sistemas generales incluidos en esta categoría de suelo y las exigencias mínimas de infraestructura y servicios.

Artículo 44.–ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.

1.–El estudio económico financiero tendrá que justificar la viabilidad del Programa de Actuación Urbanística, en función de los recursos de financiación del adjudicatario o del órgano urbanístico actuante.

2.–Contendrá, además:

- a) La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio.
- b) La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Programa de Actuación Urbanística, con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público y privado e indicación, en el primer caso, de los Organismos o Entidades Públicas que asumen el importe de la inversión.

SECCION 4.–PLANES ESPECIALES.

Artículo 45.–FINALIDADES.

Los Planes Especiales podrán tener alguna de las siguientes finalidades:

- a) Desarrollo del sistema general de comunicación y sus zonas de protección, del sistema de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes y del sistema de equipamiento comunitario para centros y servicios públicos y sociales a nivel de Plan General.
- b) Ordenación y protección de recintos y conjuntos arquitectónicos históricos y artísticos.
- c) Reforma interior del suelo urbano.
- d) Saneamiento de las poblaciones.
- e) Mejora de los medios urbanos, rural y natural.
- f) Cualesquiera otras finalidades análogas.

Artículo 46.–DETERMINACIONES.

1.–Los Planes Especiales contendrán las determinaciones necesarias para el desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Almendralejo, debidamente justificadas y desarrolladas en los estudios, planos y normas correspondientes.

2.–En ningún caso los Planes Especiales podrán sustituir al Plan General de Ordenación de Almendralejo en su función de instrumento de ordenación integral del territorio, por lo que no podrán clasificar suelo, sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecerse.

Artículo 47.–PLANES ESPECIALES DE REFORMA INTERIOR.

1.–Este tipo de planes han de verificarse en suelo urbano y podrán tener por objeto las siguientes finalidades:

- a) Llevar a cabo actuaciones aisladas que, conservando la estructura fundamental de la ordenación anterior, se encaminen a la descongestión del suelo urbano, creación de dotaciones urbanísticas y equipamiento comunitario, saneamiento de barrios insalubres, resolución de problemas de circulación o de estética y mejora del medio ambiente o de los servicios públicos y otros fines análogos.
- b) También se podrán realizar operaciones integradas de reforma interior.

2.–Este tipo de planes contendrán las determinaciones y documentos adecuados a los objetivos perseguidos por los mismos y, como mínimo, los previstos para los

Planes Parciales, salvo que alguno de ellos fuera innecesario por no guardar relación con la reforma. En todo caso, cuando se trate de realizar operaciones integradas, el Plan contendrá la delimitación de las unidades de ejecución, fijación de plazos de ejecución y elección del sistema de actuación para su desarrollo.

Artículo 48.–PLANES ESPECIALES DE PROTECCION DEL PAISAJE.

1.–La protección del paisaje para conservar determinados lugares o perspectivas del territorio del término municipal, en cuanto constituye objeto de planeamiento especial, se referirá, entre otros, a estos aspectos:

- a) Áreas naturales de interés paisajístico.
- b) Predios rústicos de pintoresca situación, amenidad, singularidad topográfica o recuerdo histórico.
- c) Edificios aislados que se distingan por su emplazamiento o belleza arquitectónica y parques y jardines destacados por la hermosura, disposición artística, trascendencia histórica o importancia de las especies botánicas que en ellos exista.
- d) Perímetros edificados que formen un conjunto de valores tradicionales o estéticos.
- e) Recintos con yacimientos arqueológicos.

2.–En la tramitación de estos planes se requerirá el informe de la Consejería de Cultura o de la de Agricultura, según los casos, que se entenderá evacuado favorablemente transcurrido un mes desde que fuera requerido.

Artículo 49.–PLANES ESPECIALES DE PROTECCION DE VIAS DE COMUNICACION.

1.–La protección en el orden urbanístico de las vías de comunicación, en cuanto se refiere a la restricción del destino y del uso de los terrenos marginales, permitirá:

- a) Dividir los terrenos en zonas de utilización, edificación, vegetación y panorámicas.
- b) Prohibir o limitar el acceso directo a las fincas desde la carretera.
- c) Señalar distancias mínimas para la desembocadura de otras vías.
- d) Disponer el retranqueo de las edificaciones como previsión de futuras ampliaciones y el establecimiento de calzadas de servicio.
- e) Ordenar los estacionamientos y los lugares de aprovisionamiento y descanso.
- f) Mantener y mejorar la estética de las vías y zonas adyacentes.

2.–Sin perjuicio del cumplimiento de las limitaciones contenidas en las leyes sectoriales por razón de la materia, los Planes Especiales de Protección de las Vías de Comunicación podrán concretar los aprovechamientos urbanísticos que se deduzcan del presente Plan General de Ordenación Urbana de Almendralejo.

Artículo 50.–PROTECCION DE OTROS ESPACIOS.

El planeamiento urbanístico especial podrá afectar, con fines de protección, a huertas, cultivos y espacios forestales, mediante restricciones de uso apropiadas para impedir su desaparición o alteración.

Artículo 51.–MEJORA DEL MEDIO URBANO O RURAL.

1.–La mejora del medio urbano o rural podrá ser objeto de Planes Especiales encaminados a estas finalidades:

- a) Modificar el aspecto exterior de las edificaciones, su carácter arquitectónico y su estado de conservación.
- b) Alterar determinados elementos vegetales, jardines o arbolado.
- c) Prohibir construcciones y usos perjudiciales.
- d) Someter a normas urbanísticas el acoplamiento de las edificaciones.

2.–Estos Planes Especiales no podrán alterar las normas que, sobre volumen y uso del suelo, establece el presente Plan General de Ordenación Urbana de Almendralejo y sólo podrán precisar su determinaciones cuando sea necesario.

Artículo 52.–PLANES DE SANEAMIENTO.

Se conceptuarán como Planes de Saneamiento los que se refieran a obras en el suelo y subsuelo para mejorar las condiciones de salubridad, higiene y seguridad. Estos Planes comprenderán las obras de abastecimiento de aguas potables, depuración y aprovechamiento de las residuales, instalación del alcantarillado, drenajes, fuentes, abrevaderos, lavaderos y recogida y tratamiento de basuras.

SECCION 5.–ESTUDIOS DE DETALLE Y PROYECTOS DE URBANIZACION.

Artículo 53.–ESTUDIOS DE DETALLE.

1.–Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en el Plan General Municipal de Ordenación de Almendralejo para el Suelo Urbano y en los Planes Parciales.

2.–Su contenido tendrá por finalidad prever o reajustar, según los casos:

- a) El señalamiento de alineaciones y rasantes.
- b) La ordenación de los volúmenes, de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.

3.–Los Estudios de Detalle mantendrán las determinaciones del planeamiento, sin alterar el aprovechamiento que corresponde para los terrenos comprendidos en el Estudio. En ningún caso podrán ocasionar perjuicios ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

4.–En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes, no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres.

En ningún caso se podrá originar aumento de volumen al aplicar las Ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizados.

5.–La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas ni de los volúmenes edificables previstos en el Plan General de Ordenación Urbana de Almendralejo, ni incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél. Se respetarán, en todo caso las demás determinaciones del Plan. No obstante, se autoriza completar la red de comunicaciones definida en el planeamiento con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle.

6.–Se autoriza la redacción de un Estudio de Detalle en la UE número 35, permitiendo la variación de los viarios locales internos de la Unidad de Ejecución previstos en el planeamiento, pero siempre respetando las demás condiciones

establecidas, y, sobre todo, sin que suponga aumento de la ocupación del suelo, ni de alturas máximas permitidas, ni volúmenes edificables, ni sobrepasar con la edificación la línea de retranqueo prevista de la actual travesía de la N-630.

7.–Es obligatoria la redacción y aprobación de Estudio de Detalle previo para obtener licencia de construcción en la UED-4, en el que se determinará la zona de influencia del Arroyo Harnina, que quedará como zona verde o libre, y el viario interior y local de la Unidad, con respeto, como en el caso anterior, de las demás condiciones establecidas, y, sobre todo, sin que suponga aumento de la ocupación de suelo, ni de las alturas máximas ni de los volúmenes edificables. Se propondrá y justificará la solución técnica del nuevo cauce del Arroyo que habrá de ejecutarse con el desarrollo de la Unidad.

Artículo 54.–DOCUMENTOS.

Los Estudios de Detalle contendrán los siguientes documentos:

- a) Memoria justificada de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.
- b) Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará, además, un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan General de Ordenación Urbana de Almendralejo y de las que se obtienen en el Estudio de Detalle, justificando el cumplimiento de lo establecido sobre esto en el artículo anterior.
- c) Planos a escala adecuada y, como mínimo, 1:500, que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.

Artículo 55.–PROYECTOS DE URBANIZACION.

1.–Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica el planeamiento general en el suelo urbano y los Planes Parciales. No podrán contener determinaciones sobre la ordenación y régimen del suelo y de la edificación, y deberán detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto.

2.–Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

3.–Los Proyectos de Urbanización comprenderán una memoria descriptiva de las características de las obras, plano de situación en relación con el conjunto urbano y planos de proyecto y de detalle, mediciones, cuadros de precios, presupuesto y pliego de condiciones de las obras y servicios.

Artículo 56.–OBRAS DE URBANIZACION:

1.–Las obras de urbanización a incluir en los Proyectos de Urbanización que deberán de ser desarrollados en los documentos relacionados en el número 3 del Artículo anterior, serán las siguientes:

- a) Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
- b) Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.

- c) Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- d) Red de distribución de energía eléctrica.
- e) Red de alumbrado público.
- f) Jardinería en el sistema de espacios libres.

2.–Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

CAPITULO III.–NORMAS DE URBANIZACION.

Artículo 57.–AMBITO DE APLICACION.

1.–Las Normas que a continuación se establecen serán de obligatoria observancia en todos los Proyectos de Urbanización que se tramiten bajo la presente normativa, en el desarrollo y ejecución de este Plan General, para la dotación de los servicios de infraestructuras necesarios.

2.–Asimismo las redes municipales existentes tratarán de adecuarse a las prescripciones establecidas en estas Normas, siendo asimismo preceptiva su observancia, cuando ello fuere posible, en las obras de renovación o reforma que se lleven a efecto en dichas redes.

Artículo 58.–POTABILIDAD DE LAS AGUAS.

Se entiende por agua potable aquella que cumple las condiciones higiénicas previstas por la autoridad sanitaria. Será debidamente depurada y, en todo caso, acusará la presencia de cloro libre y en proporción de 0,2 partes por millón.

Artículo 59.–DOTACION MINIMA.

1.–La dotación mínima de agua potable en zonas residenciales no será nunca inferior a 180 litros por habitante y día.

2.–Para riego y otros usos se dotará la cantidad de agua que justifiquen las características de la actuación.

3.–Será preciso justificar documentalmente la disponibilidad de caudal suficiente, según dotaciones mínimas exigidas, indicando la fuente de procedencia, bien se trate de la red municipal bien de manantiales o pozos. En caso de no proceder de la red municipal, o en defecto de ésta, se justificará asimismo la forma de captación, emplazamiento, aforos y análisis.

Artículo 60.–CARACTERISTICAS DE LA RED DE AGUA.

1.–La presión mínima en el punto más desfavorable de la red será de una atmósfera. El consumo máximo para el cálculo de dicha red se obtendrá multiplicando por 2,4 el consumo diario medio.

2.–Su distribución se hará subterránea, según zanjas trapeziales de 60 centímetros de profundidad mínima, e irá colocada sobre lecho de arena de espesor no menor de 10 cm.

3.–La capacidad mínima de los depósitos deberá calcularse para el consumo total de un día punta.

Artículo 61.–CAUDAL DE SANEAMIENTO.

El caudal a tener en cuenta para el cálculo del saneamiento, será como mínimo, igual al calculado para la dotación de agua, con excepción de la prevista para el riego, incrementado en el caudal deducible de las estimaciones pluviométricas del término, y en defecto de las mismas, en una cantidad de 10 litros por segundo y hectárea, afectándose de un factor de escorrentía igual a 0,7 para calles pavimentadas y de 0,3 para áreas no pavimentadas.

Artículo 62.–RED DE ALCANTARILLADO.

1.–La evacuación de aguas residuales se establecerá normalmente mediante red de alcantarillado, adecuado a la zona que ha de servir, situada a más de un metro de profundidad y, en todo caso, por debajo de la red de agua potable.

2.–Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público.

3.–Se completará la red de saneamiento con los emisarios precisos para conectar el núcleo urbano principal con la depuradora de aguas sucias al Oeste del término municipal, evitando los vertidos libres al Arroyo Harnina.

4.–Se establece un sistema separativo para la recogida de efluentes de alcoholeras y almazaras, prohibiéndose el establecimiento de nuevas industrias de este tipo fuera del ámbito de dicho sistema.

Artículo 63.–FOSAS SEPTICAS.

En caso de que por la naturaleza o pendiente del terreno y por el carácter extendido o diseminado de las edificaciones se propusiera la solución de fosa séptica, unifamiliar o plurifamiliar, para la depuración de las aguas residuales, deberá localizarse la misma lejos de los lugares de captación de aguas para usos domésticos, de forma que ésta no pueda resultar contaminada por los efluentes provenientes de las fosas sépticas o pozos absorbentes correspondientes.

Artículo 64.–VERTIDOS.

1.–Cuando el efluente no vierta directamente al colector municipal, sino a una vaguada, arroyo o cauce público, deberá preverse acompañar la oportuna concesión del Organismo competente, con el expediente aprobado y el Proyecto técnico ajustado a las condiciones de vertido que imponga dicho Organismo.

2.–No se permitirá el vertido a cauces normalmente secos, ni aun con previa depuración, debiendo arbitrarse en cada caso las soluciones técnicas más idóneas a fin de impedir el estancamiento de las aguas y su putrefacción.

3.–Cuando el efluente procedente de la Estación Depuradora sea utilizado para el riego, será preceptivo que dicha estación depuradora esté situada a una distancia no inferior a 2.000 metros del núcleo de población más próximo. Cuando las características del terreno no permitan mantener esta distancia, se estará a lo dispuesto en la legislación específica al respecto, vigente en su momento.

Artículo 65.–REDES DE ENERGIA ELECTRICA.

- 1.–La dotación mínima de energía eléctrica para uso doméstico será de 0,6 KW/h habitante, sin que en ningún caso dicha dotación pueda resultar menor de 3,0 KW por vivienda.
- 2.–El cálculo y ejecución de las redes de distribución de alta y baja tensión y de los centros de transformación se realizará de acuerdo con el Reglamento de Alta Tensión, Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, y demás disposiciones oficiales vigentes en su momento.
- 3.–Las redes de distribución en baja tensión serán preferiblemente subterráneas. En los casos en que no sea así se tratará de salvaguardar el aspecto estético, tanto de las líneas como de las instalaciones de transformación y elementos accesorios.
- 4.–En cualquier caso, la disposición oculta o subterránea de las redes tendrá carácter obligatorio en zonas de nueva urbanización y donde la previsión de potencia a distribuir sea superior a 2,5 KW/km².
- 5.–Respecto a las líneas de alta tensión, cuando su tendido sea aéreo, deberán respetarse las servidumbres y no construir a distancia inferior a 5 metros del conductor.

Artículo 66.–ALUMBRADO PUBLICO.

- 1.–Las líneas de distribución para el alumbrado público, serán siempre subterráneas u ocultas en edificación.
- 2.–El nivel de iluminación de las vías se fijará de acuerdo con la importancia de su tráfico. A este respecto la iluminación requerida para el alumbrado público (de 1 a 1,5 metros del pavimento) será como mínimo:
 - En vías de 10 o más metros de ancho: 10 lux y coeficiente de uniformidad 1/3.
 - En las restantes vías: 5 lux y coeficiente de uniformidad 1/3.
- 3.–Todos los elementos de la instalación de alumbrado, tales como báculos, luminarias, conductores, etc., deberán ser según modelos y calidades previamente aprobadas y homologadas por el Ayuntamiento de Almendralejo.

Artículo 67.–SISTEMA VIARIO.

- 1.–El sistema viario es el que se define en este planeamiento a través de los correspondientes Planos de Proyecto.
- 2.–El viario que pueda establecerse en el futuro para completar el anterior, se ajustará a las siguientes Normas:
 - Vías principales de circulación rodada, ancho mínimo de calzada: 10 metros.
 - Vías secundarias de circulación rodada, ancho mínimo de calzada: 4,5 metros.
 - Aceras de peatones en vías de circulación rodada, ancho mínimo: 1,00 metros.
 - Calles o sendas exclusivamente peatonales, ancho mínimo: 3 metros.
- 3.–Queda prohibida expresamente la incorporación de las carreteras de cualquier tipo al sistema viario propio de las áreas poblacionales, no permitiéndose acceso directo de las viviendas o parcelas a las carreteras. En situaciones existentes de hecho en las que resultase vulnerada tal prohibición, el Ayuntamiento, cuando ello fuere posible, procurará la subsanación de tal deficiencia mediante la incorporación a la red de vías de servicio adyacentes a la carretera de que se trate.

Artículo 68.–APARCAMIENTOS.

1.–Los aparcamientos o estacionamientos se localizarán contiguos a las edificaciones y al margen de las bandas de circulación o en el interior de las parcelas, bien sean en superficie o subterráneos. Sus dimensiones mínimas serán de 2,20 metros por 4,50 metros para las 5 primeras plazas de un conjunto, y de 2,50 metros por 5,00 metros para las restantes plazas, y la previsión de superficie bruta por cada plaza se estima a razón de 20 m² por plaza.

2.–En cuanto a su número, las previsiones obligatorias, a considerar en los proyectos, dentro de las parcelas (salvo que el Ayuntamiento, previo informe técnico, observe imposibilidad física) serán las siguientes:

–Zonas residenciales: 1 aparcamiento/vivienda para las promociones de más de 2 viviendas.

–Zonas comerciales y edificios públicos: 1 aparcamiento/100 m² de superficie edificada.

–Zonas industriales: 1 aparcamiento/100 m² de superficie edificada o 4 trabajadores.

–Zonas deportivas: 3 aparcamientos/100 m² de superficie dedicada a ese uso.

Artículo 69.–JARDINERIA.

El tratamiento de los espacios libres públicos dependerá en general de su función y utilización, siendo en todo caso obligatoria la plantación de arbolado y especies vegetales adecuadas al clima de la zona en las bandas laterales de las vías de tránsito, sin dificultarse la visibilidad de las mismas, en los estacionamientos de vehículos, y en las calles y plazas peatonales comprendidas dentro del área objeto de la urbanización.

TITULO III.–NORMAS DE EDIFICACION.

CAPITULO I.–REGULACION GENERAL

Artículo 70.–AMBITO DE APLICACION.

Las disposiciones de carácter general que se transcriben en el subsiguiente articulado, serán de aplicación en toda la superficie del término municipal de Almendralejo, cualquiera que sea la clase de suelo, con las anotaciones y limitaciones específicas que, en su caso, se establecen para cada una de las mismas.

SECCION I.–TERMINOLOGIA, DEFINICIONES Y LIMITACIONES.

Artículo 71.–TERMINOLOGIA.

A los fines previstos en la presente Normativa, los conceptos que a continuación se definen tendrán el significado que taxativa y literalmente se expresan en el siguiente articulado de esta Sección.

Artículo 72.–ALERO.

Es la parte volada de la cubierta sobre fachada. Sirve para desviar las aguas de lluvia para proteger de los rayos del sol.

Artículo 73.–ALINEACIONES ACTUALES.

Son los linderos de las fincas con los espacios libres y viales públicos existentes.

Artículo 74.–ALINEACIONES OFICIALES.

Son las líneas fijadas en los Planos correspondientes de este Proyecto, que delimitan y definen las áreas edificables de los espacios libres exteriores (vías, calles, plazas, etc.) de uso público, o interiores (patios de manzana o fondo máximo edificable).

Artículo 75.–ALTURA DE EDIFICACION.

1.–Es la distancia vertical desde la acera, o, en su caso, terreno en contacto con la edificación, hasta la cara inferior del forjado, o elemento superficial constructivo que forma el techo de la última planta.

2.–En el caso de forjado de cubierta no horizontal, la altura de la edificación quedará referida a la distancia media desde la rasante de la acera o terreno hasta los extremos inferior y superior de la cara inferior de dicho forjado o elemento.

Artículo 76.–ALTURA LIBRE DE PISO.

Es la distancia desde el pavimento o suelo de una planta hasta la cara inferior del techo de la misma, ambos terminados.

Artículo 77.–ALTURA DE PLANTA.

Es la distancia entre las caras superiores de los dos forjados consecutivos que limitan dicha planta. En el caso de planta alta sin forjado superior, la distancia se hallará incrementando en 30 centímetros la altura libre de piso.

Artículo 78.–COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD.

Es la relación entre la superficie o volumen máximo edificable sobre un área y la superficie de dicho área. Se expresará en m^2/m^2 o m^3/m^2 , y en el caso de edificabilidad sobre solares se entenderá restringida a la superficie de la parcela neta edificable.

Artículo 79.–DENSIDAD.

Es el cociente entre el número de viviendas y la superficie de suelo en que se sitúan.

Artículo 80.–EDIFICIO EXCLUSIVO.

Es aquél cuyos locales o dependencias albergan actividades comprendidas en el mismo uso. No perderá este carácter un edificio por albergar aparcamientos u otros usos al servicio lógico de la actividad principal y que no constituyan una actividad propia diversa.

Artículo 81.–EDIFICIOS E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACION.

Tendrán tal consideración las instalaciones y edificios erigidos con anterioridad a la entrada en vigor de las presentes Normas, que resultaren disconformes con las mismas. Se distinguen las siguientes situaciones o categorías:

a).–Edificios o instalaciones afectados por nuevas alineaciones o incompatibilidad de usos. Son aquéllos ubicados en fincas fuera de línea como resultado de las nuevas alineaciones que en desarrollo de esta normativa llegaren a establecerse, o destinados a usos determinados como incompatibles en la misma. No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones exigidas por la higiene y la conservación del inmueble.

b).–Edificios e instalaciones con exceso de volumen o superficie edificados sobre los máximos admitidos en las presentes Normas, pero sin estar afectados por nuevas alineaciones o incompatibilidad de uso. Son aquéllos que, conservándose dentro de las alineaciones oficiales y destinándose a usos permitidos o compatibles, presentan en la actualidad una superficie o volumen total edificado superior al admitido como máximo edificable en esta normativa. Las obras que podrán realizarse en los mismos serán las de reparación en cualquier caso, prohibiéndose las de incremento de volumen.

c).–Edificios fuera de ordenación por rebasar la altura máxima prevista, por diferencia tipológica o por simple disconformidad con la aplicación estricta de la normativa. Se considerarán como tales los erigidos con anterioridad a las presentes Normas que incumplieran algunas de las condiciones establecidas en las mismas, salvo las de superficie y volumen máximo edificables, alineaciones oficiales y compatibilidad de usos. Podrán autorizarse en ellos cualquier tipo de obras, siendo necesario en las de ampliación de volumen la previa aprobación del Estudio de Detalle justificativo correspondiente.

Artículo 82.–ESPACIO LIBRE INTERIOR

Es la superficie, continua o discontinua, de la parcela neta edificable no ocupada por la edificación sobre rasante.

Artículo 83.–FACHADA

Es el paramento de la edificación en contacto con el exterior, con una inclinación superior a los sesenta grados. Se llamará exterior a la que dé a viario, a espacio público, a patio de manzana o a patio de parcela de más de 10 metros, e interior a la que dé a patio de parcela de 10 o menos metros de luces rectas.

Artículo 84.–FONDO MAXIMO EDIFICABLE

Es el límite de la profundidad edificable de una parcela, medida desde las alineaciones oficiales exteriores de la manzana en que se ubica en cualesquiera de sus puntos y en direcciones perpendiculares a las mismas.

Artículo 85.–LIMITACION DE CONSTRUIR

Fuera del límite establecido en el artículo anterior no se permitirá ningún tipo de construcción salvo las totalmente subterráneas para uso exclusivo de garaje o instalaciones.

Artículo 86.–MANZANA

Unidad de división superficial definida por las alineaciones oficiales exteriores, según línea poligonal cerrada que la delimita.

Artículo 87.–MAXIMA OCUPACION DE PARCELA

Es el porcentaje máximo de la superficie de parcela neta edificable que se autoriza a ocupar en cada una de las plantas permitidas.

Artículo 88.–NUCLEO DE POBLACION

Se define como núcleo de población, a los efectos de la presente normativa, la agrupación de edificaciones destinadas a vivienda familiar, en número igual o superior a cuatro viviendas, o cuatro o más edificaciones para otro uso, incluíbles dentro de un círculo de 200 metros de radio, en la que concurren una o varias de las siguientes condiciones objetivas:

- a).–Distancia media entre las edificaciones de la agrupación, inferior a 30 metros.
- b).–Densidad de población superior a 0,5 familias/hectárea en terrenos de secano y a 4 familias/hectárea en terreno de regadío.
- c).–Distancia mínima desde los límites de la agrupación a los servicios municipales de infraestructura o al núcleo de población más próximo, inferior a 500 metros.
- d).–Dotación de servicios comunes a la agrupación superior a los de acceso rodado y abastecimiento de energía eléctrica.

Artículo 89.–PARCELA MINIMA

Es la parcela cuya superficie neta edificable es de dimensiones suficientes para su consideración como solar edificable. Sus dimensiones mínimas serán las que para cada clase de suelo se expresan en los respectivos artículos de estas Normas Urbanísticas bajo el epígrafe de fachada mínima y parcela mínima.

Artículo 90.–PARCELACION

Es la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes. Se considerará ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación en la que los lotes resultantes de la

misma incumplieren las condiciones de parcela mínima señaladas en las presentes Normas, salvo cuando concurrieren las circunstancias previstas en el artículo 258 del vigente Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Artículo 91.–PARCELA NETA EDIFICABLE

Es la superficie del solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

Artículo 92.–PASAJE

Es todo espacio de planta baja de uso público cubierto por edificación cerrada, para acceso exclusivamente a locales comerciales y viviendas, y conexión peatonal entre espacios públicos. Cumplirá las especificaciones de las Plantas Bajas Diáfanas del Artículo 101 de estas Normas.

Artículo 93.–PATIOS ABIERTOS

Se entienden como tales los patios que presentan uno o más de sus lados abiertos a alineaciones oficiales exteriores.

Artículo 94.–PATIO DE MANZANA

1.–Es el espacio libre incluido en la superficie de la manzana y delimitado por las alineaciones oficiales interiores de la misma.

En ningún caso, tendrán tal consideración aquellos espacios interiores en cuyo perímetro no pueda inscribirse un círculo de 16 metros de diámetro.

2.–En los patios de manzana no se admite ningún tipo de construcción, con excepción de las subterráneas.

3.–Se prohíben los patios de manzana abiertos.

Artículo 95.–PATIO DE PARCELA

Es el espacio libre situado dentro de la parcela neta edificable, cuya superficie mínima será tal que permita la inscripción en su interior de un círculo de diámetro igual o superior a la tercera parte de la altura del mayor de los paramentos que conforman

el patio, medida desde la rasante del pavimento del mismo hasta el límite de coronación de dicho paramento, sin que resulte en ningún caso el diámetro del círculo inscrito inferior a 3 metros. Los patios que sirvan sólo a una vivienda podrán reducirse a 6 m², con dimensión mínima en cualquier sentido de 2 metros o el tercio de la altura del patio, anteriormente descrita.

Artículo 96.–PATIO MANCOMUNADO

Es el patio de parcela que se encuentra situado entre dos o más propiedades, siempre que los propietarios se hayan obligado fehacientemente en cuanto al reparto de sus cargas y beneficios.

Artículo 97.–PERIMETRO URBANO

1.–Es la línea poligonal cerrada que señala el límite entre el Suelo Urbano o Urbanizable y el Suelo no Urbanizable.

2.–Su definición gráfica se lleva a efecto en los correspondientes Planos de este Proyecto.

Artículo 98.–PERIMETRO DE ZONA DE PROTECCIÓN

Es la línea poligonal cerrada que señala el límite de la Zona de Protección correspondiente, definiéndose gráficamente en los consiguientes Planos de Ordenación.

Artículo 99.–PIEZA HABITABLE

Es el espacio diferenciado de una edificación que se destina a la estancia o reposo de las personas. Su altura libre no será inferior a 2,50 metros y su dimensión mínima a 2 metros. Dispondrá de iluminación y ventilación directas.

Artículo 100.–PLANTA BAJA

Es la planta del edificio cuyo piso se encuentra al nivel de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación o no excediendo de 0,50 metros sobre o bajo dicho nivel. Su altura libre no será inferior a 2,60 metros en uso de vivienda y a 3,00 metros en otros usos.

Artículo 101.–PLANTA BAJA DIAFANA

1.–Es la planta baja del edificio, o parte de ella, que ha de quedar abierta al uso público. Con autorización municipal podrá disponer de elementos de cierre de reja sin superficies opacas, que deberán ser practicables durante el día.

2.–Se establece obligatoriamente en este planeamiento plantas bajas diáfanas donde se especifica expresamente en los correspondientes Planos de Ordenación con las siglas PBD.

3.–La altura libre mínima de estas plantas será de 4 metros en las voluntarias, y 5 metros en las obligatorias señaladas en el número anterior.

Artículo 102.–PORTAL

Es el local de un edificio desarrollado desde el acceso exterior al mismo, hasta el núcleo de distribución interior. Su nivel de piso se comprenderá entre los márgenes definidos anteriormente para planta baja.

Artículo 103.–RASANTES ACTUALES

Son las que corresponden a los perfiles longitudinales de las vías existentes.

Artículo 104.–RASANTES OFICIALES

Son las que corresponden a los perfiles longitudinales de las vías, definidas en los correspondientes Planos del presente Proyecto o de los Planes Parciales que lo desarrollen.

Artículo 105.–RETRANQUEO

Es el espacio comprendido entre el plano vertical correspondiente a la alineación oficial y el de la superficie de la fachada. Podrá referirse también a los restantes linderos de la parcela.

Artículo 106.–SECTOR

Es la superficie que se configura como unidad mínima de tramitación de Planes Parciales que desarrollen el Plan General en suelo urbanizable programado.

Artículo 107.–SEMISOTANO

Se entiende como tal la planta que tiene parte de su volumen sobre rasante y parte bajo ella, y no contabilizará como planta a efectos de altura máxima de la edificación cuando la cara superior del forjado que forma su techo se encuentre a una altura sobre la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación no superior a 1,00 metro, medido en cualquier punto de su perímetro; ó a 2,00 metros hasta la cara inferior del forjado si el uso exclusivo del semisótano es de aparcamiento de vehículos o cochera.

Artículo 108.–SOBRADO, DOBLADO O BUHARDILLA

Vacío de cubierta no habitable y preparado para ser destinado a almacén y otros usos agrícolas. En cuanto a sus condiciones, serán las de los Artículos 117 y 148 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 109.–SOLAR EDIFICABLE

Es la superficie de suelo apta para la edificación que satisface la totalidad de los requisitos siguientes:

- a) Estar clasificada como Suelo Urbano.
- b) Cumplir las condiciones de parcela mínima exigidas.
- c) Estar dotado de los servicios urbanos de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, con las características adecuadas para servir a la edificación que sobre él se prevea a construir.

Artículo 110.–SOTANO

Se entiende por sótano la totalidad o parte de la planta de edificación cuyo forjado de techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación.

Artículo 111.–SUPERFICIE EDIFICABLE

La superficie edificable sobre una parcela es la resultante de multiplicar el coeficiente de edificabilidad máximo admitido para la misma, expresado en m²/m², por la superficie de la parcela neta edificable.

Artículo 112.–SUPERFICIE EDIFICADA

La superficie edificada es la comprendida entre los límites de la construcción de cada planta, incluyéndose en dicha superficie el 50% de las terrazas, porches, voladizos y demás elementos análogos utilizables y cubiertos y el 100% de los cuerpos volados cerrados.

Artículo 113.–SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA

1.–La superficie total edificada sobre una parcela es igual a la suma de las superficies edificadas en cada una de las plantas de la construcción, excluyéndose de su cómputo los sótanos, semisótanos que cumplan la condición del artículo 107 de estas

Normas y las construcciones permitidas sobre la cubierta.

2.–La superficie edificada sobre una parcela no será nunca superior a la superficie edificable de la misma.

Artículo 114.–TIPOLOGIAS

Se distinguen las siguientes tipologías edificatorias:

1.–Edificación aislada (AS).–Es la situada en parcela independiente con solución de continuidad a otras edificaciones. Los retranqueos a fachadas no serán inferiores a 5 metros ni a linderos inferiores a 3 metros

2.–Edificación pareada (PA).–Es la adosada a uno de los linderos medianeros, con retranqueos no inferiores de 5 metros a fachada y de 3 metros los otros linderos. Exige la edificación previa o simultánea de la edificación a la que se adosa.

3.–Edificación en hilera (HI).–Es la que se adosa a los linderos laterales de la parcela, y presenta retranqueo no inferior a 3 metros a fachada y al lindero posterior.

4.–Edificación en manzana cerrada densa (MD).–Es la que no presenta retranqueos exteriores, o tiene dicho retranqueo unificado para todo un frente de manzana completo mediante estudio de detalle, ocupando todo el solar en el frente de la alineación oficial en todas las plantas que sean obligatorias, con los patios de parcela que sean precisos, y que no se situarán a menos de 3 metros de la fachada. Tendrá un fondo máximo edificable de 24 metros en las plantas bajas dedicadas a vivienda y en las plantas altas.

5.–Edificación en manzana cerrada con patio de manzana (MM).–Es aquella que ocupa todos los frentes de alineaciones exteriores de las calles que la contornean, y en la que este Plan o un Estudio de Detalle definen alineaciones interiores, que configuran uno o más patios de manzana. Tendrá las siguientes limitaciones:

a).–La distancia mínima entre la fachada posterior y el testero de la parcela será de 3 metros.

b).–El fondo de la alineación será el definido en los Planos de Ordenación. Cuando se defina mediante Estudio de Detalle no será superior a:

$$F = (A - H) / 2$$

siendo F: el fondo edificable medido desde la alineación de la calle y ortogonalmente a ella; A: la mínima distancia desde el centro de la alineación de fachada de la manzana hasta la alineación opuesta de la misma; H: la altura máxima permitida.

6.–Edificación en bloque abierto (BQ).–Es aquella compuesta por uno o varios bloques de dimensiones en planta inferiores a 60 metros por 24 metros, y cuya distancia a cualquier edificación es superior a 5 metros y a los dos tercios de la mayor

de las dos alturas.

7.–Edificación agroganadera (AG).–A esta tipología sólo se le exige el cerramiento de la parcela en que se ubica hasta una altura mínima de 1,80 metros, siendo libre la distribución de los espacios, cobertizos, naves o edificaciones, dentro de los límites de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 115.–TRASTERO

Espacio cerrado anexo a una vivienda, sin otras instalaciones que la eléctrica de iluminación y la de ventilación, utilizado para almacén de enseres domésticos.

Artículo 116.–USOS

A los efectos de las presentes Normas se considerarán las siguientes clases o tipos fundamentales de usos:

1.–Residencial.–Es el que corresponde a las edificaciones destinadas a viviendas. Se distinguen las siguientes categorías:

I.–residencial unifamiliar, en la que el edificio se destina exclusivamente a albergar a una única familia o individuo, con acceso directo desde el exterior y en parcela exclusiva.

II.–residencial colectiva o plurifamiliar, constituida por varias viviendas agrupadas en una misma parcela.

2.–Industrial.–Correspondiente a los edificios, locales o instalaciones, dedicados a la ejecución de operaciones encaminadas a la obtención y transformación de primeras materias, así como al almacenaje y distribución mayoritario de productos naturales o manufacturados. Se distinguen las siguientes categorías:

I.–Industrias compatibles con viviendas, que no podrán tener más de 250 m² de extensión, ni una sonoridad máxima superior a 35 dB, y además no producirán humos y no verterán contaminantes.

II.–Industrias pequeñas en edificio exclusivo, en zona compatible con uso residencial, que tendrán como límites una sonoridad inferior a 45 dB, no producirán humos ni vertidos contaminantes.

III.–Industrias incompatibles con vivienda: su nivel sonoro no excederá de 70 dB.

IV.–Industrias que sobrepasen los 70 dB, o los 10 mg/l de vertidos, o los 0,5 gr/m³ de humos, que sean declaradas de utilidad pública o interés social y que puedan emplazarse en el medio rural.

V.–Industrias de aderezo de aceitunas y alcoholeras. Por los vertidos que producen sólo se podrán autorizar en la zona M y en los suelos de uso industrial en que se disponga de emisarios separativos.

3.–Ganadero.–Uso relativo a la explotación, estabulación o cría de animales vivos, o almacenaje de aperos, o elaboración de los productos obtenidos de dicha explotación.

- 4.-Público y terciario.-Se incluyen dentro de este tipo a los restantes usos, englobados en las siguientes categorías según grupos de actividades homogéneas:
- a) Asistencial: servicios públicos o privados dedicados a la asistencia social.
 - b) Administrativos: servicios de las Administraciones Públicas.
 - c) Comercial: establecimientos dedicados a la compraventa al por menor de mercancías.
 - d) Deportivo: edificios e instalaciones destinados a la práctica o enseñanza de la cultura física y el deporte.
 - e) Enseñanza: centros docentes de carácter público o privado.
 - f) Espectáculos: salas de cine, teatros, plazas de toros, discotecas, y demás locales o edificios destinados a esparcimiento público.
 - g) Garajes y aparcamientos: espacios cerrados o abiertos destinados a la guarda y estancia de vehículos automóviles.
 - h) Hotelero: locales o edificios destinados al alojamiento y/o manutención temporal de las personas: hoteles, restaurantes, residencias, bares, etc.
 - i) Oficinas: servicios privados en los que se desarrollan actividades burocráticas o administrativas.
 - j) Recreo y expansión: plazas, paseos, parques, jardines, y demás espacios libres destinados al ocio y esparcimiento ciudadano.
 - k) Religioso: edificios e instalaciones dedicados al culto y al recogimiento y formación espiritual.
 - l) Sanitario: establecimientos destinados a la atención, tratamiento y alojamiento de enfermos, o prevención de enfermedades.
 - m) Socio-cultural: instalaciones o edificios públicos o privados, destinados a reuniones colectivas y vida social con fines predominantemente culturales.
 - n) Transportes y comunicaciones: redes y edificios complementarios de los servicios de uso público de comunicación y transporte de viajeros o mercancías: Correos, Telégrafos, Telefonía, autobuses urbanos e interurbanos, ferrocarriles, estaciones de servicio, etc.
 - ñ).-Espacios libres y zonas verdes, que serán los destinados a parques, jardines, áreas de juego y recreo para niños, y áreas peatonales, que posean condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales.

Artículo 117.-VACIO DE CUBIERTA

Es el espacio comprendido sobre el forjado de techo de la última planta edificada y bajo la cubierta del edificio. No presentará huecos de ventilación o iluminación a fachada exterior. No contabilizará como planta siempre que se destine a los usos regulados en el Artículo 148. Dicha cubierta no sobrepasará ni el plano inclinado con pendiente máxima del 50% apoyado en la línea definida por la intersección del plano de la fachada exterior con el plano de la cara superior del forjado de techo de la última planta permitida, ni 3,5 metros por encima de este forjado.

Artículo 118.-VOLADIZOS

1.-Se entiende por voladizo, toda construcción permanente y habitable que rebase la alineación de la calle en los planos de alineación o fachada. Sólo podrán construirse voladizos a una altura superior de 3,00 metros del nivel de la acera, debiendo quedar el saliente remetido a 0,20 metros como mínimo de la línea de bordillo.

2.–Se distinguen tres clases de voladizos:

a) Cuerpos cerrados. Son aquellos espacios que sobresalen de la alineación oficial cuyo frente dispone de paramento, independientemente de la existencia de huecos de ventilación o iluminación.

b) Terrazas. Son los voladizos no cerrados que se usan como estancia.

c) Balcones. Son los voladizos no cerrados que se usan como ventilación y vistas.

3.–Las condiciones constructivas son:

a) Para cuerpos volados cerrados. Se permiten únicamente en calles de ancho mayor a 10 metros. Habrán de retranquearse de las medianeras al menos 1,20 metros, y no sobresalir más del 7% del ancho de la calle, con un máximo de 1,20 metros.

No ocuparán más del 50% de la anchura de la fachada. Se prohíben sobre el fondo máximo edificable y sobre los retranqueos obligatorios. Contabilizan como superficie edificada.

b) Para terrazas. Se permiten únicamente en calles de ancho mayor a 8,00 metros; el saliente de la línea de fachada no será mayor del 5% del ancho de la calle y, como máximo, de 1,20 metros; deberán retirarse de las medianerías contiguas tres veces la máxima dimensión del voladizo saliente y, como mínimo, 60 centímetros.

c) Para balcones. El saliente no será mayor del 5% del ancho de la calle y como máximo de 0,50 metros; se deberá retirar de las medianerías contiguas al menos 40 centímetros.

Artículo 119.–VOLUMEN EDIFICABLE

El volumen edificable de una parcela o solar es el resultante de multiplicar el coeficiente de edificabilidad máximo admitido para la misma, expresado en m³/m², por la superficie de la parcela neta edificable.

Artículo 120.–VOLUMEN EDIFICADO

El volumen edificado en cada planta de un edificio es el resultado de multiplicar su altura de piso por la superficie edificada de la misma, con exclusión de balcones, terrazas y porches que presenten abiertos dos o más de sus lados.

Artículo 121.–VOLUMEN TOTAL EDIFICADO

El volumen total edificado sobre una parcela es el resultante de la suma de los volúmenes edificados en cada planta, excluyéndose los sótanos, semisótanos que cumplan la condición del artículo 107 de estas Normas, las partes bajo rasante de los semisótanos que no la cumplan y las construcciones permitidas sobre la cubierta.

Artículo 122.–ZONA

Superficie de terreno que se caracteriza por estar afectada por criterios de planeamiento (usos, protección, condiciones de edificabilidad, etc.) homogéneos.

SECCION 2.-REGIMEN URBANSITICO DEL SUELO

Artículo 123.-CLASIFICACION DEL SUELO

De acuerdo con lo establecido en el artículo 91 del Reglamento de Planeamiento de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, se clasifica el territorio del término municipal de Almendralejo en Suelo Urbano, Suelo Urbanizable Programado, Suelo Urbanizable no Programado, y Suelo no Urbanizable.

Artículo 124.-SUELO URBANO

Es el que queda delimitado por el perímetro establecido en el correspondiente Plano de este Proyecto y que reúne las características determinadas en el artículo 10 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Artículo 125.-SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

Es el que queda delimitado por el perímetro establecido en el correspondiente Plano de este Proyecto y que reúne las características determinadas en el artículo 11, 1 y 2 a) del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Artículo 126.-SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

Es el que queda delimitado por el perímetro establecido en el correspondiente Plano de este Proyecto y que reúne las características determinadas en el artículo 11, 1 y 2 b) del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Artículo 127.-SUELO NO URBANIZABLE

Constituirán el Suelo no Urbanizable los restantes terrenos del término municipal no incluidos en el Suelo Urbano o en los Suelos Urbanizables.

Artículo 128.-INCORPORACION AL PROCESO URBANIZADOR Y EDIFICATORIO

La aprobación de este planeamiento determina el deber de los propietarios de incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio, en las condiciones y plazos previstos en estas Normas, y de no establecerse, en lo que señale el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Artículo 129.-DEBERES PARA LA ADQUISICION DE FACULTADES

1.-La ejecución de este planeamiento garantiza la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados, e implica el cumplimiento de los siguientes deberes legales:

a).-Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.

- b).–Ceder los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ilustrísimo Ayuntamiento de Almendralejo por exceder del susceptible de apropiación privada, o adquirir dicho aprovechamiento por su valor urbanístico.
 - c).–Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.
 - d).–Solicitar licencia.
 - e).–Edificar los solares en el plazo fijado.
- 2.–El cumplimiento de estos deberes determina la gradual adquisición de las facultades urbanísticas que se definen a continuación.

Artículo 130.–DERECHO A URBANIZAR

- 1.–La adquisición del derecho a urbanizar requiere en Suelo Urbano la aprobación de la presente Revisión del Plan General, en Suelo Urbanizable Programado además la aprobación del correspondiente Plan Parcial, y en el Suelo Urbanizable no Programado, se requiere además y previamente la aprobación del Programa de Actuación Urbanística.
- 2.–La extinción de dicho derecho en los terrenos incluidos en una Unidad de Ejecución por un sistema de gestión privada se producirá si la urbanización efectiva de los mismos y el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución no se realiza en los plazos establecidos en este planeamiento.

Artículo 131.–ADQUISICION DEL DERECHO AL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados por este planeamiento.

Artículo 132.–APROVECHAMIENTO URBANSITICO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION

- 1.–El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el propietario será el resultado de referir a su superficie el 85% del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre.
- 2.–El aprovechamiento urbanístico apropiable por el conjunto de propietarios incluidos en una Unidad de Ejecución será el resultado de referir a su superficie el 85% del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre.
- 3.–Los desajustes entre los aprovechamientos se resolverán en la forma establecida en los artículos 151 y 152 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Artículo 133.–ADQUISICION DEL DERECHO A EDIFICAR

- 1.–El otorgamiento de la licencia determinará la adquisición del derecho a edificar, siempre que el Proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.
- 2.–Cuando la licencia autorice la urbanización y edificación simultáneas, la adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y a edificar, quedará subordinada al cumplimiento del deber de urbanizar.

3.–La falta de adquisición del derecho a edificar por causa imputable al titular del terreno, determinará su expropiación o venta forzosa.

Artículo 134.–DERECHO A LA EDIFICACION

1.–El derecho a la edificación se adquiere por la conclusión de las obras al amparo de la licencia no caducada y conforme a la ordenación urbanística.

2.–Los Notarios y Registradores de la propiedad exigirán para autorizar o inscribir, respectivamente, escrituras de declaración de obra nueva terminada, que se acredite el otorgamiento de la preceptiva licencia de edificación, y la expedición por Técnico competente de la certificación de la terminación de obra, conforme al proyecto aprobado. Para autorizar o inscribir escrituras de declaración de obra nueva en construcción, a la licencia de edificación se acompañará certificación expedida por técnico competente acreditativa de que la descripción de la obra nueva se ajusta al proyecto para el que se obtuvo la licencia. En este caso, el propietario deberá hacer constar la terminación mediante acta notarial.

Artículo 135.–LIMITACIONES

1.–En Suelo Urbano sólo se podrá edificar cuando se adquiriera el derecho correspondiente, según se expresa en los artículos anteriores, y por tanto los terrenos adquieran la condición de solar edificable definido en esta Normativa, o cuando además se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación, estableciéndose como garantías exigibles a tal respecto las siguientes condiciones:

a) Que en la solicitud de licencia, el particular interesado se comprometa expresamente a la urbanización y edificación simultáneas, así como a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización, y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

b) Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente que garantice la ejecución de las correspondientes obras de urbanización.

2.–En Suelo Urbanizable Programado sólo se podrá edificar cuando se adquiriera tal derecho según se expresa en los artículos anteriores, una vez publicada la aprobación definitiva del correspondiente Plan Parcial y aprobado el Proyecto de Urbanización, por lo que los terrenos adquieran la condición de solar edificable definido en esta Normativa, o cuando además se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación, estableciéndose las mismas garantías exigibles a tal respecto que para el suelo urbano.

3.–En Suelo Urbanizable no Programado sólo se podrá edificar cuando, una vez publicada la aprobación definitiva del correspondiente Programa de Actuación Urbanística, se cumplan todos los requisitos para el Suelo Urbanizable Programado descritos en el punto 2 de este Artículo. Mientras tanto este tipo de suelo estará sujeto a las mismas limitaciones establecidas para el Suelo no Urbanizable.

4.–El Suelo no Urbanizable estará sujeto con carácter general, además de a las que resultaren aplicables en virtud de otras disposiciones, a las siguientes limitaciones:

a) No podrán realizarse otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca,

y se ajusten, en su caso, a los Planes o Normas de los órganos competentes en materia de Agricultura, así como a las construcciones o instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas. Sin embargo, podrán autorizarse, siguiendo el procedimiento previsto en estas Normas, edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social, que necesariamente hayan de emplazarse en medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar en los que no exista posibilidad de formación de núcleos de población.

b) Los tipos de construcciones habrán de ser adecuados a su condición y situación aislada, quedando prohibida las edificaciones características de las zonas urbanas.

c) En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos de esta clase de suelo, no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en esta Normativa o en la Legislación agraria específica aplicable. Todo ello conforme disponen los artículos 15 y 16 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

5.-En los espacios de Suelo no Urbanizable que por sus características, y según las presentes Normas, deban ser objeto de Especial Protección no podrán realizarse actuaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza, lesionen el valor específico objeto de la protección, o infrinja el concreto régimen limitativo establecido por aquél.

SECCION 3.-INTERVENCION DE LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO

Artículo 136.-ACTOS SUJETOS A LICENCIA

1.-Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de sus Reglamentos y de estas Normas.

2.-Estarán sujetos a previa licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo que se realicen en el territorio municipal –ya sean por los particulares o por Órganos de las Administraciones Públicas o Entidades de Derecho Público que administren bienes de aquéllas– siguientes:

a) Las parcelaciones.

b) Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.

c) Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases.

d) Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases.

e) Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases.

f) Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.

g) Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el artículo 136 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana.

h) Las obras de instalación de servicios públicos.

i) Los movimientos de tierras, tales como desmontes, explanaciones, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados, y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado y autorizado.

j) La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones.

- k) El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases.
 - l) La modificación del uso de las edificaciones e instalaciones.
 - m) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
 - n) Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
 - o) La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
- 3.–Toda solicitud de licencia de obras deberá acompañar el informe favorable de la Demarcación de Carreteras del Estado cuando se afecten las zonas de dominio público, servidumbre o afección de la carretera N-630 y la autovía de la Plata.
- 4.–Se exceptúa de la sujeción a licencia municipal a las obras públicas en general, y en concreto, aquellas obras a realizar en la autovía, tales como ensanches de plataforma o mejoras del trazado actual, obras de conservación, acondicionamientos, etc., así como a los elementos funcionales de la misma, por estar éstos considerados como bienes de dominio público a tenor de lo dispuesto en el artículo 55 del Reglamento General de Carreteras.
- 5.–La publicidad que afecte a las vías del punto 3 anterior se regirá por lo establecido en los artículos 88 a 91 del Reglamento General de Carreteras.

Artículo 137.–CLASIFICACION DE LOS ACTOS

A los efectos prevenidos en las subsiguientes disposiciones sobre tramitación de licencias, se clasifican las actividades enunciadas anteriormente en las siguientes categorías:

- 1.–Se entenderán como "actividades u obras mayores" los siguientes actos:
- Las parcelaciones urbanísticas.
 - Los movimientos de tierras que precisen contención o entibado.
 - Las obras de urbanización.
 - Las obras de construcción de edificaciones o instalaciones de nueva planta.
 - Las obras de ampliación de edificaciones o instalaciones existentes.
 - Las obras de reforma o reparación de edificios existentes, cuando dichas obras pudieren suponer cualquier modificación de su estructura o del aspecto exterior de las mismas.
- 2.– Se entenderán como "actividades u obras menores" los restantes actos de edificación y uso del suelo sujetos a licencia, no incluidos en la categoría anterior.

Artículo 138.–COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTOS

- 1.–Suelo Urbano.–La competencia para autorizar los actos de edificación y uso del suelo que se desarrollen en el suelo urbano municipal corresponderá al Ayuntamiento y se atenderá, en general, al siguiente procedimiento:
- a) Las solicitudes pertinentes se presentarán en el Registro General de la Corporación y, si se refieren a ejecución de obras mayores, deberán acompañarse de Proyecto Técnico, al menos por duplicado, suscrito por el facultativo de grado superior habilitado al respecto y visado por el Colegio Profesional correspondiente.
 - b) En el plazo de 5 días siguientes a la fecha de registro de entrada, se remitirá un ejemplar del Proyecto a cada uno de los Organismos que hubieren de informar la petición.

c) Los informes de éstos deberán remitirse a la Corporación 10 días antes, al menos, de la fecha en que terminen los plazos indicados en el apartado e) siguiente, transcurridos los cuales se entenderán favorablemente informadas las solicitudes.

d) Si resultaren deficiencias subsanables, se notificarán al peticionario, antes de expirar el plazo al que se refiere el citado apartado e), para que en término de 15 días puedan subsanarlas.

e) La licencia para el ejercicio de actividades u obras menores, habrán de otorgarse o denegarse en el plazo máximo de 1 mes; y las obras o actividades mayores, en el de 2 meses, a contar, ambos, desde la fecha en que la solicitud hubiere ingresado en el Registro General correspondiente.

f) El cómputo de estos plazos, quedará suspendido en su caso, durante los 15 días que señala el apartado d), contados a partir de la notificación de la deficiencia.

g) Si transcurrieran los plazos señalados en el apartado e) anterior, con la prórroga correspondiente, sin resolver, se estará a lo que sigue:

– El peticionario de licencia para el ejercicio de obras o actividades mayores podrá acudir a la Comisión de Urbanismo de Extremadura, y si en el plazo de 1 mes no se notificase al interesado acuerdo expreso, quedará otorgada la licencia por silencio administrativo, si bien, en ningún caso se entenderán adquiridas por este sistema facultades en contra de las prescripciones de estas Normas y del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y los Reglamentos que lo desarrollan.

– Si la licencia solicitada se refiere a actividades en la vía pública o en bienes de dominio público o patrimoniales, se entenderá denegada por silencio administrativo.

– Si la licencia instada se refiere a actividades u obras menores, se entenderá otorgada por silencio administrativo, con la restricción limitativa señalada anteriormente para las actividades u obras mayores.

2.–Suelo Urbanizable Programado.–No se otorgará licencia alguna, a excepción de parcelaciones, en tanto no se publique la aprobación definitiva del Plan Parcial correspondiente, procediéndose a continuación como en el caso del suelo urbano.

3.–Suelo Urbanizable no Programado.–En tanto no se publique la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanística, se procederá como en el caso del suelo no urbanizable. Posteriormente a la citada publicación podrá procederse como en el caso del suelo urbanizable programado.

4.–Suelo no Urbanizable. Se distinguen dos supuestos:

A.–El otorgamiento de licencia para realizar construcciones destinadas a explotaciones agrícolas corresponderá al Excmo. Ayuntamiento de Almendralejo.

Se tramitará de igual modo y con la documentación exigida en el apartado 1.a) de este Artículo, y además se acompañarán los documentos siguientes:

a).–Informe acreditativo de que las construcciones a realizar guardan relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca.

b).–Certificación del órgano competente en materia de agricultura de que dicha construcción se ajusta a los planes o normas establecidos.

B.–El otorgamiento de licencia para las construcciones o instalaciones de utilidad pública o interés social o viviendas familiares que hayan de implantarse en el suelo no urbanizable, corresponderá al Ayuntamiento, si bien, previa autorización vinculante de la Comisión de Urbanismo de Extremadura. El procedimiento para el otorgamiento de tales licencias será como sigue:

a) Se iniciará mediante petición del interesado al Ayuntamiento, en la que se harán constar o a la que se acompañarán los siguientes extremos o documentación:

- Nombre, apellidos o, en su caso, denominación social, y domicilio de la persona física o jurídica que lo solicite.
 - Emplazamiento y extensión de la finca en que se pretende construir, reflejados en un plano de situación.
 - Si se tratase de edificaciones o instalaciones de utilidad pública o social, justificación de estos extremos y de su necesario emplazamiento en medio rural, y de que no se forme núcleo de población.
- b) El Ayuntamiento informará la petición y elevará el expediente a la Comisión de Urbanismo de Extremadura.
- c) Dicha Comisión someterá el expediente a información pública durante 15 días.
- d) Transcurrido dicho plazo, se adoptará la resolución definitiva, en la que habrá de valorarse la utilidad o interés social de la edificación o instalación, cuando dicha utilidad pública o interés no vengan atribuidos por aplicación de su legislación específica, así como las razones que determinen la necesidad de emplazarse en el medio rural. Habrán de valorarse, en su caso, con arreglo a los criterios de estas Normas las circunstancias, en base a las cuales, pueda considerarse que no existe posibilidad de formación de un núcleo de población.
- e) Aprobado o autorizado el expediente por la Comisión de Urbanismo de Extremadura, el Ayuntamiento, previa la presentación por el interesado del Proyecto Técnico adecuado suscrito por facultativo de grado superior si se trata de obra mayor, procederá a la expedición de la licencia municipal correspondiente.

Artículo 139.–INSPECCION URBANISTICA

- 1.–La inspección urbanística se realizará por el Ayuntamiento, con los medios y personal técnico con que cuente en cada momento. Para ello, podrá solicitar ayuda técnica a la Excelentísima Diputación Provincial de Badajoz y a la Consejería de Medio Ambiente, Urbanismo y Turismo de la Junta de Extremadura.
- 2.–Especialmente corresponde a la Alcaldía la inspección de las parcelaciones urbanas, obras e instalaciones del término municipal, para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles.
- 3.–De las infracciones que se cometan, serán responsables los particulares y el Ayuntamiento en la extensión determinada en los artículos 264 a 268 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- 4.–Las reglas para determinar la cuantía de las sanciones, el procedimiento y los órganos competentes serán los que se establecen en los Artículos 269 a 275, ambos inclusive, del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

CAPITULO II.–NORMAS ESPECIFICAS DEL SUELO URBANO

SECCION 1.–CONDICIONES DE LAS PARCELAS

Artículo 140.–PARCELA MINIMA

1.–Las dimensiones que deben tener las parcelas para su condición de solar edificable, serán, para cada zona, las que se establecen en los artículos correspondientes.

2.–Serán también edificables las que no reúnan dichas condiciones, pero se encuentren inscritas en el Registro de la Propiedad o en el Catastro de la localidad de Almendralejo, con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas.

3.–La representación gráfica de las diversas zonas del suelo urbano se efectúa en los Planos correspondientes de Ordenación a los que se habrá de atener para señalar las condiciones mínimas de cada una de las parcelas.

Artículo 141.–INDIVISIBILIDAD DE LAS PARCELAS

1.–Serán indivisibles:

a) Las parcelas determinadas como mínimas en este planeamiento, sin excepción de ningún tipo, cuando el fin de su división sea la constitución de fincas independientes.

b) Las parcelas cuyas características dimensionales sean iguales o inferiores a las determinadas como mínimas, salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por los propietarios colindantes, al objeto de agruparlos y formar una nueva finca.

c) Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de las determinadas como mínimas en estas Normas, salvo que el exceso sobre dicho mínimo se segregue con el fin, y en las condiciones indicadas en el apartado anterior.

d) Las parcelas edificables con arreglo a una determinada relación entre superficie de suelo y superficie construida, cuando se edificara la correspondiente a todas las superficies de suelo, o, en el supuesto de que se edificare la correspondiente a sólo una parte de ella, la restante, si fuera inferior a la parcela mínima, con las salvedades indicadas en el apartado anterior.

2.–Los Notarios y los Registradores de la propiedad harán constar en la descripción de las fincas su cualidad de indivisibles, en caso de que lo sean.

Artículo 142.–REGIMEN DE LAS PARCELACIONES

1.–No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística sin que previamente haya sido aprobado el planeamiento urbanístico exigible según la clase de suelo de que se trate.

2.–Toda parcelación urbanística quedará sujeta a la licencia o a la aprobación del proyecto de compensación o reparcelación que la contenga.

3.–Los Notarios y Registradores de la propiedad exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia o la declaración municipal de su innecesariedad.

SECCION 2.–CONDICIONES DE VOLUMEN

Artículo 143.–SITUACION DE LAS EDIFICACIONES

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.–A los efectos de estas Normas tendrán la consideración de alineaciones y rasantes oficiales las que se establecen en el Plano correspondiente de Ordenación.

Artículo 144.–TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION

1.–Se establecen como obligatorias las tipologías que se indican para cada zona.

2.–En cualquier caso, la tipología elegida, se unificará por manzanas. Son compatibles en una misma manzana las tipologías AS, PA, HI y BQ. Cuando se permiten MD y MM, se establece como obligatoria la edificación en manzana densa con patio de parcela (MD), pudiéndose establecer la otra tipología para una manzana completa (MM), mediante la elaboración de un Estudio de Detalle.

3.–Se tendrá también en cuenta lo dispuesto en el artículo 180 de estas Normas.

Artículo 145.–OCUPACION

La ocupación máxima permitida es la establecida para cada zona en los artículos siguientes, y se medirá sobre parcela neta edificable.

Artículo 146.–NUMERO DE PLANTAS

1.–El número máximo de plantas que, sobre la rasante oficial, pueden edificarse en los terrenos de Suelo Urbano municipal, serán las que se indican para cada zona.

2.–El vacío de cubierta, en las condiciones del Artículo 117, puede habilitarse para uso de trastero, y en estos casos no contabilizará como planta.

Artículo 147.–ALTURA DE LA EDIFICACION

1.–Será la indicada para cada zona.

2.–Para entreplantas, sótanos y semisótanos, no se establece limitación máxima. El ímimo libre en zona habitable serán de 2,20 metros.

3.–En cualquiera de los casos ha de cumplirse lo establecido en el Artículo 180 que prevalecerá sobre el presente en caso de conflicto.

4.–En tipología MD y parcelas con fachadas a distintas calles con rasantes diferentes y fondo menor de 25 metros, se podrá tomar cualquiera de las rasantes autorizadas en todo el fondo, sin que se entienda por ello que se supera el número de plantas o altura máximas permitidas.

Artículo 148.–CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA PERMITIDA

Por encima del número de plantas máximo autorizado, sólo se permitirá la construcción de la cubierta (dentro de las condiciones del Artículo 117 y utilizable para trasteros y los demás usos de este artículo) y de las cajas de escalera, chimeneas, y dependencias destinadas a albergar instalaciones al servicio exclusivo del edificio (maquinaria de aparatos elevadores, torres de recuperación, depósitos de agua elevados, etc.), torreones y otros elementos ornamentales típicos de la localidad, aunque sobresalgan del volumen asignado a la cubierta, siempre que en su ejecución se observen las siguientes condiciones:

- a) La suma de las superficies ocupadas por los distintos elementos o dependencias, no será superior al 10% de la superficie de la parcela neta edificable, admitiéndose en cualquier caso una superficie máxima a ocupar de 20 m².
- b) Dichas construcciones no sobrepasarán los 3,50 metros sobre la altura máxima de la edificación permitida, salvo chimeneas.
- c) En la disposición de dichos elementos se observarán en todo caso las limitaciones señaladas en las condiciones estéticas establecidas en la presente Normativa.

Artículo 149.–EDIFICABILIDAD

- 1.–El coeficiente de edificabilidad se expresará en m²/m², o en m³/m², señalándose el máximo para cada zona.
- 2.–El coeficiente de edificabilidad se aplicará sobre la superficie de la parcela neta edificable.

Artículo 150.–USOS PERMITIDOS

- 1.–En suelo residencial se permite el uso de viviendas en todas sus plantas. Los usos residenciales serán los de las categorías definidas en el Artículo 116 que se señalan con números romanos en los artículos siguientes, y los compatibles que se especifican en este artículo.
- 2.–En suelo industrial sólo se permitirán viviendas cuando lo sean al servicio de edificaciones industriales ya existentes o en construcción, a razón de un máximo de 100 m² construidos de uso residencial por parcela, y no superando este uso el 10% de la edificabilidad permitida en la parcela. Los usos industriales serán los de las categorías del artículo 116 que se señalan con sus números romanos en los artículos siguientes.
- 3.–Sobre una planta en que se ubique uso residencial no podrán proyectarse más usos que los de trastero o los especificados en el Artículo 148, edificaciones permitidas sobre la altura máxima.
- 4.–En plantas bajas de suelo residencial urbano se autorizan uso público, terciario e industria compatibles con vivienda, siempre que se cumpla lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.
- 5.–En el resto de las plantas del mismo suelo, también se permitirán los usos público y terciario, referidos exclusivamente a oficinas y sanitario, si bien este último uso referido únicamente a consultorio, y excluido el alojamiento y tratamiento continuado de enfermos.
- 6.–En edificios de uso exclusivo se podrán autorizar los usos anteriormente reseñados en todas sus plantas.
- 7.–En espacios libres y zonas verdes podrán realizarse pequeñas edificaciones al servicio del uso principal, tales como templetas, quioscos, taquillas para espectáculos públicos.

Artículo 151.–ZONIFICACION

1. Para establecer los usos, tipologías y condiciones de edificabilidad, se divide el suelo urbano en 26 zonas diferentes, denominadas de la A a la T de la siguiente manera: A, A2, B, B1, C, D, E, F, G, H, I, J, K, K1, K2, L, M, N, O, P, P1, Q, R, S, S1 y T.

(Redacción según Modif. Puntual publicada en DOE 4-7-2014)

2.–Las características concretas de cada una de ellas se especifican en los Artículos siguientes.

Artículo 152.–ZONA A

Toda edificación que se ubique en esta zona cumplirá las especificaciones siguientes:

Condiciones urbanísticas de Edificación

PARCELA MÍNIMA	100 m ²
FACHADA MÍNIMA	5 m
OCUPACIÓN MÁXIMA EN P.BAJA	100%
OCUPACIÓN MÁXIMA EN OTRAS PLANTAS	80%
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	2
NÚMERO MÍNIMO DE PLANTAS	-
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA	7,5 m
TIPOLOGÍAS AUTORIZADAS	MD,MM
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	1,8 m ² /m ²
USOS PERMITIDOS	Residencial I,II
RETRANQUEOS A FACHADA	0 m
RETRANQUEO MÍNIMO A LINDEROS	0 m

(Redacción según Modif. Puntual publicada en DOE 30-9-2021)

Artículo 152 bis.- ZONA A2

Todo edificación que se ubique en esta zona cumplirá las especificaciones siguientes:

Condiciones urbanísticas de Edificación

PARCELA MÍNIMA	100 m ²
FACHADA MÍNIMA	5 m
OCUPACIÓN MÁXIMA EN P.BAJA	100%
OCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA 1 ^a	80%
OCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA 2 ^a	Resto sobrante
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	3
NÚMERO MÍNIMO DE PLANTAS	-
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA	10,50 m
TIPOLOGÍAS AUTORIZADAS	MD,MM
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	1,8 m ² /m ²
USOS PERMITIDOS	Residencial I,II

RETRANQUEOS MÍNIMO DE PLANTA 2ª	3 m
RETRANQUEOS A FACHADA	0 m
RETRANQUEO MÍNIMO A LINDEROS	0 m
RETRANQUEO MÍNIMO A FONDO	0 m

(Redacción según Modif. Puntual publicada en DOE 30-9-2021)

Artículo 153.–ZONA B

Toda edificación que se ubique en esta zona cumplirá las especificaciones siguientes:

Condiciones urbanísticas de Edificación

PARCELA MÍNIMA	125 m ²
PARCELA MÍNIMA (AREA DE REPARTO 16)	95 m ²
FACHADA MÍNIMA	6 m
OCUPACIÓN MÁXIMA EN P.BAJA	-
OCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA 1ª	-
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	2
NÚMERO MÍNIMO DE PLANTAS	-
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA	7,50 m
TIPOLOGÍAS AUTORIZADAS	HI,PA
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	1,6 m ² /m ²
EDIFICABILIDAD MÁXIMA EN UD. DE EJECUCIÓN. 160,161,162. Avda de los Naranjos	1,07 m ² /m ²
USOS PERMITIDOS	Residencial I,II
RETRANQUEOS A FACHADA	3 m
RETRANQUEO MÍNIMO A LINDEROS	
RETRANQUEO MÍNIMO A FONDO	3 m

(Redacción según Modif. Puntual publicada en DOE 30-9-2021)

Artículo 154.–ZONA C

Toda edificación que se ubique en esta zona cumplirá las especificaciones siguientes:

Condiciones urbanísticas de Edificación

PARCELA MÍNIMA	500 m ²
FACHADA MÍNIMA	11 m
OCUPACIÓN MÁXIMA EN P.BAJA	40%
OCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA 1ª	40%
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	2
NÚMERO MÍNIMO DE PLANTAS	-
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA	7,50 m
TIPOLOGÍAS AUTORIZADAS	AS,PA
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	0,8 m ² /m ²
USOS PERMITIDOS	Residencial I

RETRANQUEOS A FACHADA	5 m
RETRANQUEO MÍNIMO A LINDEROS	3 m

(Redacción según Modif. Puntual publicada en DOE 30-9-2021)

Artículo 155.–ZONA D

Toda edificación que se ubique en esta zona cumplirá las especificaciones siguientes:

Condiciones urbanísticas de Edificación

PARCELA MÍNIMA	1.000 m ²
FACHADA MÍNIMA	15 m
OCUPACIÓN MÁXIMA EN P.BAJA	30%
OCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA	30%
1 ^a	
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	2
NÚMERO MÍNIMO DE PLANTAS	-
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA	7,50 m
TIPOLOGÍAS AUTORIZADAS	AS
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	0,6 m ² /m ²
USOS PERMITIDOS	Residencial I
RETRANQUEOS A FACHADA	5 m
RETRANQUEO MÍNIMO A LINDEROS	3 m

(Redacción según Modif. Puntual publicada en DOE 30-9-2021)

Artículo 156.–ZONA E

Toda edificación que se ubique en esta zona cumplirá las especificaciones siguientes:

Condiciones urbanísticas de Edificación

PARCELA MÍNIMA	130 m ²
FACHADA MÍNIMA	6 m
OCUPACIÓN MÁXIMA EN P.BAJA	100%
OCUPACIÓN MÁXIMA EN OTRAS PLANTAS	90%
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	3
NÚMERO MÍNIMO DE PLANTAS	-
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA	10,5 m
TIPOLOGÍAS AUTORIZADAS	MD,MM
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	2,8 m ² /m ²
USOS PERMITIDOS	Residencial I,II
RETRANQUEOS A FACHADA	0 m
RETRANQUEO MÍNIMO A LINDEROS	0 m

(Redacción según Modif. Puntual publicada en DOE 30-9-2021)

Artículo 157.–ZONA F

Toda edificación que se ubique en esta zona cumplirá las especificaciones siguientes:

Condiciones urbanísticas de Edificación

PARCELA MÍNIMA	160 m ²
FACHADA MÍNIMA	7 m
OCUPACIÓN MÁXIMA EN P.BAJA	100%
OCUPACIÓN MÁXIMA EN OTRAS PLANTAS	80%
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	4
NÚMERO MÍNIMO DE PLANTAS	-
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA	13,5 m
TIPOLOGÍAS AUTORIZADAS	MD,MM
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	3,4 m ² /m ²
USOS PERMITIDOS	Residencial I,II
RETRANQUEOS A FACHADA	0 m
RETRANQUEO MÍNIMO A LINDEROS	0 m

(Redacción según Modif. Puntual publicada en DOE 30-9-2021)

Artículo 158.–ZONA G

Toda edificación que se ubique en esta zona cumplirá las especificaciones siguientes:

Condiciones urbanísticas de Edificación

PARCELA MÍNIMA	180 m ²
FACHADA MÍNIMA	8 m
OCUPACIÓN MÁXIMA EN P.BAJA	100%
OCUPACIÓN MÁXIMA EN OTRAS PLANTAS	70%
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	5
NÚMERO MÍNIMO DE PLANTAS	-
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA	16,5 m
TIPOLOGÍAS AUTORIZADAS	MD,MM
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	3,8 m ² /m ²
USOS PERMITIDOS	Residencial I,II
RETRANQUEOS A FACHADA	0 m
RETRANQUEO MÍNIMO A LINDEROS	0 m

(Redacción según Modif. Puntual publicada en DOE 30-9-2021)

Artículo 159.–ZONA H

Toda edificación que se ubique en esta zona cumplirá las especificaciones siguientes:

Condiciones urbanísticas de Edificación

PARCELA MÍNIMA	2.950 m ²
FACHADA MÍNIMA	
OCUPACIÓN MÁXIMA EN P.BAJA	100%
OCUPACIÓN MÁXIMA EN OTRAS PLANTAS	75%
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	6
NÚMERO MÍNIMO DE PLANTAS	-
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA	19 m
TIPOLOGÍAS AUTORIZADAS	MD,MM
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	4,75 m ² /m ²
USOS PERMITIDOS	Residencial I,II
RETRANQUEOS A FACHADA	0 m
RETRANQUEO MÍNIMO A LINDEROS	0 m

(Redacción según Modif. Puntual publicada en DOE 30-9-2021)

Artículo 160.–ZONA I

Toda edificación que se ubique en esta zona cumplirá las especificaciones siguientes:

Condiciones urbanísticas de Edificación

PARCELA MÍNIMA	500 m ²
FACHADA MÍNIMA	10 m
OCUPACIÓN MÁXIMA EN P.BAJA	60%
OCUPACIÓN MÁXIMA EN OTRAS PLANTAS	60%
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	6
NÚMERO MÍNIMO DE PLANTAS	-
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA	19 m
TIPOLOGÍAS AUTORIZADAS	MD,MM,BQ
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	3,6 m ² /m ²
USOS PERMITIDOS	Residencial I,II
RETRANQUEOS A FACHADA	0 m
RETRANQUEO MÍNIMO A LINDEROS	0 m

(Redacción según Modif. Puntual publicada en DOE 30-9-2021)

Artículo 161.–ZONA J

Toda edificación que se ubique en esta zona cumplirá las especificaciones siguientes:

Condiciones urbanísticas de Edificación

PARCELA MÍNIMA	200 m ²
FACHADA MÍNIMA	8 m
OCUPACIÓN MÁXIMA EN P.BAJA	100%
OCUPACIÓN MÁXIMA EN OTRAS PLANTAS	90 %
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	3
NÚMERO MÍNIMO DE PLANTAS	1

ALTURA MÁXIMA PERMITIDA	10,50 m
TIPOLOGÍAS AUTORIZADAS	MD,MM
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	2,8 m ² /m ²
USOS PERMITIDOS	Residencial I,II Industrial I,II
RETRANQUEOS A FACHADA	0 m
RETRANQUEO MÍNIMO A LINDEROS	0 m

(Redacción según Modif. Puntual publicada en DOE 30-9-2021)

Artículo 162.–ZONA K

Toda edificación que se ubique en esta zona cumplirá las especificaciones siguientes:

Toda edificación que se ubique en esta zona cumplirá las especificaciones siguientes:

PARCELA MÍNIMA	600 m ²
FACHADA MÍNIMA	Sin Definir
OCUPACIÓN MÁX. EN PLANTA BAJA	75 %
OCUPACIÓN MÁX. EN OTRAS PLANTAS	75 %
NUMERO MÁXIMO DE PLANTAS	2
NUMERO MÍNIMO DE PLANTAS	-
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA	9 M
TIPOLOGÍAS AUTORIZADAS	HI, AS, PA, BQ
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	1.20 m ² /m ²
USOS PERMITIDOS	Industrial II, III
RETRANQUEO MÍNIMO A FACHADA	0 M
RETRANQUEO MÍNIMO A LINDEROS	0 M

(Redacción según Modif. Puntual publicada en DOE 30-9-2021)

Artículo 162 bis. SUBZONA K1

Toda edificación que se ubique en esta zona cumpliría las especificaciones siguientes:

1. PARCELA MÍNIMA: 450 M²
2. FACHADA MÍNIMA: 10,00 M
3. OCUPACIÓN PARCELAS \geq 600 M² : 75%
4. OCUPACIÓN PARCELAS \leq 600 M² : 75%
5. N° MÁXIMO DE PLANTAS: LIBRE
6. ALTURA LIBRE MÍNIMA:

USO	PL. BAJA	OTRAS PLANTAS
Industrial, comercial y social	3,20 m	3,00 m
Deportivo	3,50 m	3,00 m
7. TIPOLOGÍAS AUTORIZADAS: AS/PA/HI/ES
8. EDIFICABILIDAD MÁXIMA:

Industrial/Deportivo:	8,00 m ³ /m ²
Comercial/Social:	4,00 m ³ /m ²
9. USOS PERMITIDOS: INDUSTRIAL II, III Y IV PÚBLICO Y TERCIARIO

10. RETRANQUEOS MÍNIMOS A FACHADA: 5,00 m

11. RETRANQUEOS A LINDEROS: 0,00 m

(Artículo introducido según Modif. Puntual publicada en DOE 15-10-2015)

Artículo 162 bis2. Subzona K2.

Toda edificación que se ubique en esta zona cumplirá las especificaciones siguientes:

Condiciones urbanísticas de Edificación

PARCELA MÍNIMA	250 m ²
FACHADA MÍNIMA	-
OCUPACIÓN MÁXIMA EN P.BAJA	80%
OCUPACIÓN MÁXIMA EN OTRAS	80 %
PLANTAS	
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	2
NÚMERO MÍNIMO DE PLANTAS	-
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA	9 m
TIPOLOGÍAS AUTORIZADAS	HI,AS,PA,BQ
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	1,60 m ² /m ²
USOS PERMITIDOS	Industrial II, III
RETRANQUEOS A FACHADA	0 m
RETRANQUEO MÍNIMO A LINDEROS	0 m

(Artículo introducido según Modif. Puntual publicada en DOE 5-8-2011)

Artículo 163.–ZONA L

Toda edificación que se ubique en esta zona cumplirá las especificaciones siguientes:

PARCELA MÍNIMA	3.000 m ²
FACHADA MÍNIMA	30 M
OCUPACIÓN MÁX. EN PLANTA BAJA	75 %
OCUPACIÓN MÁX. EN OTRAS	75 %
PLANTAS	
NUMERO MÁXIMO DE PLANTAS	2
NUMERO MÍNIMO DE PLANTAS	-
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA	Sin Definir
TIPOLOGÍAS AUTORIZADAS	HI, AS, PA, BQ
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	0.8 m ² /m ²
VOLUMEN MÁXIMO	5 m ³ /m ²
USOS PERMITIDOS	Industrial II, III
RETRANQUEO MÍNIMO A FACHADA	5 M
RETRANQUEO MÍNIMO A LINDEROS	0 M

(Redacción según Modif. Puntual publicada en DOE 30-9-2021)

Artículo 164.–ZONA M

Toda edificación que se ubique en esta zona cumplirá las especificaciones siguientes:

- 1.–PARCELA MINIMA: 3.000 m²
 - 2.–FACHADA MÍNIMA:
 - 3.–OCUPACION MAXIMA EN PLANTA BAJA: 62%
 - 4.–OCUPACION MAXIMA EN OTRAS PLANTAS: 62%
 - 5.–NUMERO MAXIMO DE PLANTAS:
 - 6.–NUMERO MÍNIMO DE PLANTAS:
 - 7.–ALTURA MAXIMA PERMITIDA:
 - 8.–TIPOLOGÍAS AUTORIZADAS: HI, AS, PA, BQ
 - 9.–EDIFICABILIDAD MAXIMA: 2,45 m³/m²
 - 10.–USOS PERMITIDOS: INDUSTRIAL II, III, V
 - 11.–RETRANQUEOS MINIMOS A FACHADA: 5 m
 - 12.–RETRANQUEO MÍNIMO A LINDEROS: 5 m
- En las subzonas denominadas C y C' en el Plan Parcial los retranqueos serán opcionales.

Artículo 165.–ZONA N

Toda edificación que se ubique en esta zona cumplirá las especificaciones siguientes:

- 1.–PARCELA MINIMA: 5.000 m²
- 2.–FACHADA MÍNIMA: 30 m
- 3.–OCUPACION MAXIMA EN PLANTA BAJA: 50%
- 4.–OCUPACION MAXIMA EN OTRAS PLANTAS: 50%
- 5.–NUMERO MAXIMO DE PLANTAS:
- 6.–NUMERO MÍNIMO DE PLANTAS:
- 7.–ALTURA MAXIMA PERMITIDA: 10,50 m
- 8.–TIPOLOGÍAS AUTORIZADAS: MD, MM, AS, BQ
- 9.–EDIFICABILIDAD MAXIMA: 1,5 m²/m²
- 10.–USOS PERMITIDOS: ENSEÑANZA
- 11.–RETRANQUEOS MINIMOS A FACHADA: 0 m
- 12.–RETRANQUEO MÍNIMO A LINDEROS: 0 m

Artículo 166.–ZONA O

Toda edificación que se ubique en esta zona cumplirá las especificaciones siguientes:

- 1.–PARCELA MINIMA: 1.000 m²
- 2.–FACHADA MÍNIMA: 20 m
- 3.–OCUPACION MAXIMA EN PLANTA BAJA: 100%
- 4.–OCUPACION MAXIMA EN OTRAS PLANTAS: 100%
- 5.–NUMERO MAXIMO DE PLANTAS:
- 6.–NUMERO MÍNIMO DE PLANTAS:

- 7.–ALTURA MAXIMA PERMITIDA: 10,50 m
- 8.–TIPOLOGÍAS AUTORIZADAS: MD, MM, AS,BQ
- 9.–EDIFICABILIDAD MAXIMA: 2 m²/m²
- 10.–USOS PERMITIDOS: DEPORTIVO
- 11.–RETRANQUEOS MINIMOS A FACHADA: 0 m
- 12.–RETRANQUEO MÍNIMO A LINDEROS: 0 m

Artículo 167.–ZONA P

Toda edificación que se ubique en esta zona cumplirá las especificaciones siguientes:

- 1.–PARCELA MINIMA:
- 2.–FACHADA MÍNIMA:
- 3.–OCUPACION MAXIMA EN PLANTA BAJA: 100%
- 4.–OCUPACION MAXIMA EN OTRAS PLANTAS: 100%
- 5.–NUMERO MAXIMO DE PLANTAS:
- 6.–NUMERO MÍNIMO DE PLANTAS:
- 7.–ALTURA MAXIMA PERMITIDA: 10,50 m
- 8.–TIPOLOGÍAS AUTORIZADAS: MD, MM, AS, BQ
- 9.–EDIFICABILIDAD MAXIMA: 3 m²/m²
- 10.–USOS PERMITIDOS: PUBLICO Y TERCARIO
- 11.–RETRANQUEOS MINIMOS A FACHADA: 0 m
- 12.–RETRANQUEO MÍNIMO A LINDEROS: 0 m

Artículo 167 bis. Subzona Dotacional P1.

Toda edificación que se ubique en esta zona cumplirá las especificaciones siguientes:

- Parcela mínima: Sin definir.
- Fachada mínima: Sin definir.
- Ocupación máxima en planta baja: 70%.
- Ocupación máxima en otras plantas: 70%.
- Número máximo de plantas: 3.
- Número mínimo de plantas: Sin definir.
- Altura máxima permitida: Sin definir.
- Tipologías autorizadas: AS.
- Edificabilidad máxima: 13.000 m².
- Usos permitidos: Público y terciario.
- Retranqueo mínimo a fachada: 5 m.
- Retranqueo mínimo a linderos: Libre.

[\(Artículo introducido según Modif. Puntual publicada en DOE 5-8-2011\)](#)

Artículo 167.bis – Zona P2:

Toda edificación que se ubique en esta zona cumplirá las especificaciones siguientes:

Parcela mínima	Sin definir
Fachada mínima	Sin definir
Ocupación máxima planta baja	100 %
Ocupación máxima otras plantas	100 %
Número máximo de plantas	Sin definir
Número mínimo de plantas	Sin definir
Altura máxima permitida	12 m
Tipologías autorizadas	Manzana cerrada densa (MD) Manzana cerrada con patio (MM) Aislada (AS) Bloque abierto (BQ)
Edificabilidad máxima	3 m ² /m ²
Usos permitidos	Público Terciario
Retranqueos a fachada	Libre
Retranqueos a linderos	Libre
Dotación de aparcamientos	1 plaza por cada 75 m ² edificabilidad

(Artículo introducido según Modif. Puntual publicada en DOE 25-8-2021)

Artículo 168.–ZONA Q

Toda edificación que se ubique en esta zona cumplirá las especificaciones siguientes:

- 1.–PARCELA MINIMA:
- 2.–FACHADA MÍNIMA:
- 3.–OCUPACION MAXIMA EN PLANTA BAJA: 2%
- 4.–OCUPACION MAXIMA EN OTRAS PLANTAS:
- 5.–NUMERO MAXIMO DE PLANTAS: 1
- 6.–NUMERO MÍNIMO DE PLANTAS:
- 7.–ALTURA MAXIMA PERMITIDA: 4,50 m
- 8.–TIPOLOGÍAS AUTORIZADAS: AS
- 9.–EDIFICABILIDAD MAXIMA: 0,02 m²/m²
- 10.–USOS PERMITIDOS: VERDE Y LIBRES
- 11.–RETRANQUEOS MINIMOS A FACHADA: 5 m
- 12.–RETRANQUEO MÍNIMO A LINDEROS: 3 m

Artículo 169.–ZONA R

Toda edificación que se ubique en esta zona cumplirá las especificaciones siguientes:

- 1.–PARCELA MINIMA: 200 m²
- 2.–FACHADA MÍNIMA: 5 m
- 3.–OCUPACION MAXIMA EN PLANTA BAJA: 30%
- 4.–OCUPACION MAXIMA EN OTRAS PLANTAS:
- 5.–NUMERO MAXIMO DE PLANTAS: 1
- 6.–NUMERO MÍNIMO DE PLANTAS:

- 7.-ALTURA MAXIMA PERMITIDA: 5 m
- 8.-TIPOLOGÍAS AUTORIZADAS: AG
- 9.-EDIFICABILIDAD MAXIMA: 0,3 m²/m²
- 10.-USOS PERMITIDOS: GANADERO
- 11.-RETRANQUEOS MINIMOS A FACHADA: 0 m
- 12.-RETRANQUEO MÍNIMO A LINDEROS: 0 m

Artículo 169 bis.- Zona S

Toda edificación que se ubique en esta zona cumplirá las especificaciones siguientes:

- 1.- PARCELA MÍNIMA: 1.000 M²
- 2.- FRENTE MÍNIMO DE PARCELA: 20 M
- 3.- OCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA BAJA: 60%
- 4.- EDIFICABILIDAD: 4 M³ /M²
- 5.- NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS: 2
- 6.- ALTURA MÁXIMA PERMITIDA: 9 M. (CORNISA)
- 7.- TIPOLOGÍAS AUTORIZADAS: AS, HI, PA, BQ
- 8.- USOS PERMITIDOS: INDUSTRIAL II Y III
- 9.- RETRANQUEO MÍNIMO AL FRENTE: 5 M
- 10.- RETRANQUEO MÍNIMO A LINDEROS: 3 M

(Redacción según Modif. Puntual publicada en DOE 1-3-2005)

Artículo 169.2bis.- ZONA T

Toda edificación que se ubique en esta zona cumplirá las especificaciones siguientes:

Condiciones urbanísticas de Edificación

PARCELA MÍNIMA	2.000 m ²
FACHADA MÍNIMA	No Definida
OCUPACIÓN MÁXIMA EN P.BAJA	100%
OCUPACIÓN MÁXIMA EN OTRAS	55%
PLANTAS	
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	7
NÚMERO MÍNIMO DE PLANTAS	-
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA	26,50 m
TIPOLOGÍAS AUTORIZADAS	MD,MM
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	4,75 m ² /m ²
USOS PERMITIDOS	Residencial I,II
RETRANQUEOS A FACHADA	0 m
RETRANQUEO MÍNIMO A	0 m
LINDEROS LATERALES	
RETRANQUEO MÍNIMO A	0 m
LINDEROS DE FONDO	

(Redacción según Modif. Puntual publicada en DOE 30-9-2021)

Artículo 170.–EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION

1.–Los edificios que muestren disconformidad con las condiciones a que se refieren los artículos anteriores, excepto los definidos en el siguiente número, serán edificios fuera de ordenación de régimen general a los efectos de lo que establece el artículo 137 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y no podrán por tanto realizarse en ellos otras obras que las pequeñas reparaciones que exigiere la higiene, el ornato y la conservación del inmueble.

2.–Los edificios que incumplieren alguna de los artículos anteriores construidos con anterioridad a la aprobación definitiva de este Plan, que no tengan uso incompatible, no superen la edificabilidad asignada o no rebasen la alineación oficial, son edificios fuera de ordenación de régimen especial. En ellos podrán hacerse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento del valor de la expropiación, previo otorgamiento de la correspondiente licencia municipal y sin rebasar los máximos establecidos para su zona.

SECCION 3.–CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS

Artículo 171.–DISPOSICIONES GENERALES

1.–Todas las edificaciones destinadas a los distintos usos autorizados por estas Normas, cumplirán además de las condiciones señaladas en ellas, todas y cada una de las determinaciones que se establecen en las Disposiciones Legales y Reglamentarias que les sean de aplicación.

2.–Sin perjuicio de la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, todos los usos no residenciales que se desarrollen en Suelo residencial Urbano, estarán sometidos a las siguientes limitaciones:

a) Nivel sonoro máximo, medido con sonómetro escala A, a una distancia máxima de 10 metros de sus límites o en cualquier punto de la pieza habitable más próxima –la medición se efectuará en las condiciones de trabajo más desfavorables con las aberturas practicables del establecimiento abiertas, deduciéndose de la medición realizada el nivel sonoro del medio ambiente en el momento de la medición–:

– zona sanitaria o de equipamiento con uso sanitario: de 8 a 21 horas 45 dB; de 21 a 8 horas 35 dB.

– zona industrial: de 8 a 21 horas 70 dB; de 21 a 8 horas 55 dB.

– otras zonas: de 8 a 21 horas 50 dB; de 21 a 8 horas 40 dB.

b) No producirá vibraciones molestas, ni humos, ni malos olores.

3.–Igualmente, sin perjuicio de la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas vigente, el uso de carácter industrial que se desarrolle en Suelo Industrial, estará sometido a las siguientes limitaciones: los humos máximos permitidos serán de 0,5 gr/m³, y sus vertidos de 10 mg/l mientras no estén terminados los emisarios definitivos a la depuradora, y de 30 mg/l cuando estén éstos en funcionamiento sin posibilidad de que rebose la carga a que se sometan.

4.–Cualquier actividad industrial que sobrepase las condiciones del número 3 de este artículo, así como aquellas otras de carácter agropecuario o de extracción que así lo demanden, se localizarán fuera del núcleo urbano y cumpliendo los mínimos de distancia señalados en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres,

Nocivas y Peligrosas, sujetándose además a lo establecido en estas Normas para actividades urbanísticas en suelo no urbanizable.

Artículo 172.–VIVIENDAS INTERIORES

Se prohíbe expresamente el uso residencial en viviendas interiores, entendiéndose por tales aquellas que no tengan al menos una de las piezas habitables, con huecos de superficie no inferior a 1,5 m² ni a la mínima exigida, que abran directamente a espacios libres públicos o patios de manzana.

Artículo 173.–CONDICIONES DE LAS PIEZAS O HABITACIONES

1.–Toda vivienda destinada a residencia familiar se compondrá como mínimo de un dormitorio, cocina-estancia y cuarto de aseo, con baño o ducha, lavabo y retrete, de las siguientes dimensiones mínimas:

- Dormitorio principal, 10 m² de superficie, que será obligatorio.
- Dormitorio de una cama, 6 m² de superficie.
- Cocina-estancia: 20 m² de superficie.
- Cocina-comedor: 8 m² de superficie.
- Cocina: 5 m² de superficie
- Estar comedor: 14 m² de superficie.
- Pasillos de distribución interior: 0,80 metros de ancho.
- Cuarto de baño o aseo: 2 m² de superficie.

2.–Todas las piezas habitables de la vivienda, así como la cocina, tendrán iluminación y ventilación directas al exterior, mediante huecos cuya superficie no sea inferior a 1/6 de su superficie útil en planta.

3.–Los cuartos de aseo, deberán ir revestidos de azulejos u otro material impermeable en todos sus parámetros, hasta una altura mínima de 1,40 metros. Los paramentos afectados por el uso de la ducha se revestirán hasta 2,00 metros de altura. El sistema de cierre de los aparatos sanitarios será siempre hidráulico, pudiendo realizarse la ventilación de los cuartos de aseo mediante conductos de ventilación activada.

4.–Las condiciones de las viviendas para la adecuación de su habitabilidad, serán las que señala el Real Decreto 2.329/1983, de 28 de julio, sobre Protección a la Rehabilitación del Patrimonio Residencial y Urbano, la Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 21 de noviembre de 1983, que reguló las condiciones de tramitación para los expedientes acogidos a esa Protección, y la orden de 25 de abril de 1985 por la que se establecen esas condiciones dentro del ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

5.–La altura libre de piso mínima para el uso de vivienda será de 2,50 metros.

Artículo 174.–MEDIDAS DE ACCESIBILIDAD

Deberá de cumplirse el Real Decreto 556/1989, de 19 de mayo, y, por tanto, en los edificios de nueva planta cuyo uso implique concurrencia de público y en aquellos de uso privado en que sea obligatoria la instalación de ascensor por tener espacios habitables a más de 14 metros sobre la rasante medida en el portal, deberán ser practicables por personas con movilidad reducida, al menos los siguientes itinerarios:

a).—a ambos lados de las puertas, excepto en interior de vivienda, deberá de haber un espacio libre horizontal de 1,20 metros de profundidad no barrido por las hojas de la puerta.

b).—la cabina de ascensor que sirva a un itinerario practicable tendrá al menos las siguientes dimensiones: fondo en el sentido de acceso 1,20 metros; ancho, 0,90 metros; superficie 1,20 m²; las puertas en recinto y cabina serán automáticas con un ancho libre mínimo de 0,80 metros.

Artículo 175.—PATIOS DE VENTILACION E ILUMINACION

Los patios y patinillos que proporcionan luz y ventilación a las viviendas, serán siempre abiertos, sin cubrir en ninguna altura, con piso impermeable y salida de aguas adecuada. Su forma y dimensiones serán tales que permitan la inscripción de un círculo cuyo diámetro no sea inferior a 1/3 de la altura máxima de cornisa sobre el piso del patio, con un mínimo, en caso de atender a más de una vivienda, de 3 metros, y de 2 metros si atienden a una sola vivienda.

Artículo 176.—ESCALERAS

Las escaleras que permitan el acceso común a dos o más viviendas, deberán atenerse en su construcción a las condiciones siguientes:

a) Dimensiones:

- Altura máxima de tabicas (T) 19 cm.
- Anchura mínima de huella (H) 27 cm.
- Longitud mínima de peldaños: 1 metro.
- Proporción tal que $62 < 2T + H < 65$
- Ancho mínimo de escalera entre paramentos: 2,20 metros.
- Número máximo de peldaños en un sólo tramo: 16 .
- Fondo mínimo de mesetas con puertas de acceso: 1,20 metros.

b) Su iluminación y ventilación serán normalmente directas al exterior en todas sus plantas, con una superficie mínima de huecos de 1 m². No obstante lo anterior, se admitirá la iluminación y ventilación cenitales de las escaleras que presenten ojo de al menos 1 m² por medio de lucernarios que tengan una superficie en planta superior a 0,5 m² por planta.

Artículo 177.—AISLAMIENTO

1.—En todo edificio que haya de ser acondicionado térmicamente (y siempre en los destinados a vivienda), se asegurará el aislamiento de la humedad en muros y suelos, así como el aislamiento térmico para protegerlo de los rigores de las temperaturas extremas y en evitación de pérdidas energéticas en locales calefactados, debiendo, en cualquier caso, cumplimentarse las disposiciones reglamentarias existentes al respecto, y en concreto el Real Decreto 2.479/1979, de 6 de Julio sobre Condiciones Térmicas en los Edificios, Norma Básica de la Edificación NBE-CT-79.

2.—Particularmente las edificaciones destinadas a vivienda se aislarán del terreno natural mediante cámara de aire o capa impermeable ascendentemente a la capilaridad de 0,20 metros de espesor mínimo.

Artículo 178.–SANEAMIENTO

1.–Las aguas negras o sucias procedentes de las viviendas o locales, deberán recogerse en tuberías impermeables y ventiladas y ser conducidas por éstas al exterior de los inmuebles hasta su unión con la red de alcantarillado.

2.–Los tubos serán de gres, plásticos, fundición, fibrocemento o cemento bituminizado, admitiéndose también los demás materiales autorizados reglamentariamente.

SECCION 4.–CONDICIONES ESTETICAS Y DE COMPOSICION

Artículo 179.–DISPOSICIONES GENERALES

Las construcciones deberán adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estén situadas, y a tal efecto:

a) Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, arqueológico, típico o tradicional, habrán de armonizar con el mismo, o cuando, sin existir conjuntos de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad con los caracteres indicados.

b) En los lugares de paisajes abiertos y naturales, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras o caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres similares, limiten el campo visual para contemplación de las bellezas naturales y rompan o desfiguren la armonía del paisaje o perspectiva propia del mismo.

Artículo 180.–CONDICIONES DE COMPOSICION Y MATERIALES

1.–Tipología de la edificación. Se mantendrá la tipología edificatoria dominante en la ciudad, y, a tal efecto, deberán considerarse las características del entorno en cuanto a composición volumétrica, color, textura, etc. Además ha de tenerse en cuenta lo ya establecido en los artículos 143 y 146 de estas Normas.

2.–Cubiertas. Las cubiertas serán preferiblemente inclinadas, con o sin sotabanco, y el elemento de cubrición de teja árabe o curva, prohibiéndose taxativamente en las zonas de uso residencial o mixto el fibrocemento en su color visto o las placas translúcidas vistas. Asimismo se prohíbe en cubiertas planas su acabado con material bituminoso o metálico. Las dependencias o elementos autorizados sobre cubiertas, deberán quedar bajo el plano de 50% (Artículos 117 y 148), de manera que se impida su perspectiva exterior inmediata.

3.–Fachadas. Se prohíbe expresamente el alicatado de las fachadas exteriores de los edificios. El Ayuntamiento no concederá licencia de primera ocupación antes de enfoscar y pintar las fachadas y medianerías vistas.

4.–Remates de fachada. Se realizarán con alero o antepecho, según tipologías existentes en cada calle, pero siempre tendentes a evitar en lo posible las medianerías vistas por diferencia de altura en las edificaciones adyacentes.

5.–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 ya existentes.

El Ayuntamiento de Almendralejo procurará que los propietarios y técnicos sigan las recomendaciones, aunque éstas no sean de obligado cumplimiento. Asimismo, el Ayuntamiento de Almendralejo podrá obligar a que se adecúen a estas Normas aquellas construcciones que de forma notoria y relevante estén en contraposición con las mismas, con grave alteración del orden estético y compositivo dominante.

6.–Los edificios que den a viarios o espacios libres compartidos con usos dotacionales o residenciales, aunque tengan uso industrial, deberán tener diseño arquitectónico, presentando fachadas rematadas en cornisa o aleros horizontales, prohibiéndose en ellos los muros piñón vistos.

7.–Será obligación de los propietarios de inmuebles la conservación y ornato de las fachadas y medianeras vistas, mediante limpieza y pintura adecuadas, previa licencia, que habrá de solicitarse para edificios completos.

Artículo 181.–CATALOGO DE EDIFICIOS Y CONJUNTOS A PROTEGER

1.–Los edificios o conjunto de edificios, elementos y recintos urbanos que por su interés histórico-artístico o paisajístico, o por su importante carácter histórico, típico, tradicional o artístico, o por su marcado valor ambiental, se declaran de especial protección, no podrán derribarse ni modificar su estructura ni carácter, siendo necesario que en los Proyectos Técnicos con los que se solicite licencia de obras sobre ellos, se acrediten las medidas técnicas que se adoptan para obtener ese resultado.

2.–Los edificios catalogados son de tres clases. De protección total o integral, de protección de la fachada, y de protección ambiental. Los edificios de protección total no podrán ser derribados y las obras de reparación necesarias requerirán, en todo caso, proyecto técnico de profesional de grado superior.

Los de protección de la fachada podrán ser objeto de reconstrucción, con conservación íntegra de su fachada, que es el elemento del edificio de obligado respeto. Los edificios de protección ambiental no podrán ser derribados sin la aprobación de un Estudio Previo, Anteproyecto o Proyecto Básico de la nueva construcción, que deberá respetar la tipología existente en la calle.

3.–En el catálogo de esta Revisión del Plan General se señalan los edificios que son objeto de protección y el grado en que se encuadran.

4.–Son edificios de protección ambiental todos los que dan fachada a las calles o espacios públicos en que se ubiquen edificios de protección integral.

Artículo 182.–ELEMENTOS URBANOS ACCESORIOS

Las instalaciones y elementos urbanos complementarios o accesorios de carácter singular, tales como tendidos de energía eléctrica y telefónica, depósitos, estaciones de servicio, aparatos de aire acondicionado, carteles, rótulos, marquesinas, toldos, etc., se proyectarán de acuerdo con los artículos siguientes de forma tal que no deterioren el aspecto externo tanto del casco como de los recintos urbanos que lo integran, no concediéndose licencia en estos casos si no se deja a salvo el entorno tradicional en que se asienta cada uno de estos elementos. En concreto no se

permitirán nuevos tendidos aéreos o grapeados en los espacios señalados en el apartado 4 del Artículo anterior.

Artículo 183.–TOLDOS, MARQUESINAS Y MIRADORES EN PLANTA BAJA

Se permiten con las siguientes limitaciones:

a).–Los toldos y las marquesinas permitirán un paso bajo ellos de 2,20 metros libres de altura, y estarán a una distancia superior a 20 cm de la calzada.

b).–Los miradores en planta baja tendrán un saliente inferior a 30 cm, dejarán un paso libre por la acera de 0,75 metros, y podrán apoyarse en ella, sin dejar espacios libres bajo ellos de difícil limpieza. Se cerrarán con reja y carpintería con vidrio, y no podrán ocupar más del 25% del ancho de la fachada con dimensiones inferiores a 1,50 metros y separación entre ellos superior a 1 metro y al ancho del mayor de ellos.

Artículo 184.–ROTULOS

Los rótulos, muestras o banderines son los anuncios de la denominación o actividad de los locales u oficinas, adosados a fachada o salientes de ella. No podrán cubrir los huecos de fachada, ni sobresalir más que los vuelos permitidos, ni sobrevolar la acera a menos de 2,50 metros. En edificios y conjuntos protegidos habrán de cumplir todos los requisitos exigidos en estas Normas para las demás licencias.

Artículo 185.–CERRAMIENTOS DE SOLARES

Será obligatorio el cerramiento en todo su perímetro con elementos sólidos y estables, debidamente enfoscado y pintado, o con terminaciones similares, con una altura mínima de 1,80 metros en la alineación oficial establecida.

CAPITULO III.–NORMAS ESPECIFICAS DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

Artículo 186.–AMBITO DE APLICACIÓN

El suelo urbanizable programado se ha delimitado en la zona denominadas San Marcos, y en las zonas entorno a las vías del ferrocarril junto a la estación de RENFE y en terrenos de la Ciudad Deportiva del CF Extremadura, y en terrenos situados en el sitio de Sancho (San Roque) y en la Dehesa de Arriba (Ctra. De Alange) (numerados del 22 al 38 y del 402 al 404), en la zona denominada Polígono Ganadero (SUP-R3) y en la zona denominada “Camino Husero” (SUP-I31), para su ejecución mediante Planes Parciales, admitiéndose la posibilidad de la ejecución simultánea de dos o más colindantes de ellos.

Se describe gráficamente y numeran en los Planos de Ordenación correspondientes (Planos 12.1, 12.3 y 12.4)

(Redacción según Modif. Puntual publicada en DOE 4-7-2014)

Artículo 187.–PARCELA MINIMA

En los Planes Parciales de la Zona de San Marcos, sectores numerados del 22 al 35, la parcela mínima será de 1.000 m² , con una dimensión mínima de 15 metros.

En el Plan Parcial SUP-R3, la parcela mínima será de 450 m² , con una dimensión mínima de 12 m.

En el sector número 36 la parcela mínima será de 500 m² y la dimensión mínima de 10 metros.

En el sector número 37 la parcela mínima será definida en el correspondiente Plan Parcial.

En el Plan Parcial SUP-I31, la parcela mínima será de 1.000 m² , con una dimensión mínima de 20 m.

En el sector número 38 la parcela mínima será de 450 m², y la dimensión mínima de 10 metros.

En el sector 402 la parcela mínima para la zona B1 será de 125 m² con una fachada mínima de 6 metros y para la zona F será de 160 m² con 7 metros de fachada.

En los sectores 403 y 404 la parcela mínima será de 600 m².

(Redacción según Modif. Puntual publicada en DOE 4-7-2014)

Artículo 188.–USOS GLOBALES

En los Planes Parciales de la Zona de San Marcos, sectores numerados del 22 al 35 y 37, el uso será residencial del grado 1 y los con él compatibles.

En el Plan Parcial SUP-R3 y SUP-I31, el uso será industrial.

En el sector 36 el uso será residencial grado II y los con él compatibles.

En el sector 38 el uso será Industrial II, III, IV y público y terciario.

En el sector 402 el uso será residencial del grado I y II y el resto de usos compatibles

En los sectores 403 y 404 el uso será Industrial II, III

(Redacción según Modif. Puntual publicada en DOE 4-7-2014)

Artículo 189.–MODULOS MINIMOS DE DOTACIONES

1. En los planes Parciales de la Zona de San Marcos, sectores numerados del 22 al 35 y 37, los módulos mínimos son los siguientes:

Para jardines, 15 m² de suelo por vivienda;

Para áreas de juego y recreo de niños, 3 m² de suelo por vivienda;

Para centro docentes 10 m² de suelo por vivienda, incluido guardería, preescolar, EGB y BUP; Para equipamiento comercial y social 2 m² construidos por vivienda;

Para plazas de aparcamiento; una por cada 100 m² de edificación.

2. En el Plan Parcial SUP-R3, los módulos mínimos son los siguientes:

Para espacios libres de dominio y uso público el 10 por 100 de la superficie total ordenada; Para servicios de interés público y social, el 4 por 100 de la superficie total ordenada, que se componen de la siguiente forma;

Parque deportivo, el 2 por 100.

Equipamiento comercial, el 1 por 100.

Equipamiento Social, el 1 por 100.

Para aparcamientos: una plaza por cada 100 m² construidos.

3. En el sector 36 los módulos mínimos en aplicación de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (Ley 15/2001) serán los siguientes:

Sistema local de espacios libres: 10 por 100 de la superficie total.

Con un mínimo de 15 m² por vivienda para parques y jardines y un mínimo de 3 m² por vivienda para zonas de recreo.

Superficie construida mínima para Servicios de Interés Público y Social: 2 m² por vivienda. Para centros docentes superficie construida mínima de 10 m² por vivienda.

Aparcamientos: una plaza por cada 100 m² de edificación residencial (270 uds.)

4. En el sector Plan Parcial SUP-I31 (MP-PGOUA 1/2003), los módulos mínimos son los siguientes:

–Para zonas verdes 2/3 del 15 por 100 de la superficie total ordenada.

–Para suelo dotacional, 1/3 del 15 por 100 de la superficie total ordenada, que se descompone de la siguiente forma:

Parque deportivo, el 2 por 100.

Equipamiento comercial, el 1 por 100.

Equipamiento social, el 1 por 100.

5. En el sector 38 los módulos mínimos serán igualmente en aplicación de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (Ley 15/2001).

6. En los sectores 402, 403 y 404 los módulos mínimos serán los que resulte de la aplicación de la Ley 15/2001 del Suelo y de la Ordenación Territorial de Extremadura, de la Ley 09/2010 de modificación de la Ley 15/2001 y del Decreto 07/2007 por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

7. Cuando las cesiones para un determinado uso sean inferiores a la parcela mínima establecida o resulten insuficientes para dicho uso, el Ayuntamiento de ALMENDRALEJO podrá agruparlas con las correspondientes a las cesiones de otros sectores cercanos.

(Redacción según Modif. Puntual publicada en DOE 4-7-2014)

Artículo 190.–CONDICIONES DE EDIFICACION

En los Planes parciales de la Zona de San Marcos, sectores numerados del 22 al 35, las condiciones de ocupación, aprovechamiento, altura, edificabilidad y retranqueos que establezcan los correspondientes Planes Parciales serán las correspondientes a las zonas D de suelo urbano.

En el Plan Parcial SUP-R3, las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento son las especificadas en la ficha correspondiente (SUPR3), las restantes condiciones: ocupación, altura y retranqueos, serán fijadas en el Plan Parcial.

En los Sectores 36 y 37, las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento son las especificadas en la ficha correspondiente (SUP-36; SUP-37), las restantes condiciones: ocupación, altura y retranqueos, serán fijadas en el Plan Parcial.

En el Plan Parcial SUP-I31, las condiciones de ocupación, aprovechamiento, altura, edificabilidad y retranqueos que establezcan los correspondientes Planes Parciales serán las correspondientes a la zona S de Suelo Urbano.

En el Sector 38, las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento son las especificadas en la ficha correspondiente (SUP-38), las restantes condiciones: ocupación, altura y retranqueos, serán fijadas en el Plan Parcial.

En el sector 402 las condiciones de ocupación, aprovechamiento, altura, edificabilidad y retranqueos que establezcan los correspondientes Planes Parciales serán las correspondientes a las zonas B1 y F de Suelo Urbano.

En los sectores 403 y 404 las condiciones de ocupación, aprovechamiento, altura, edificabilidad y retranqueos que establezcan los correspondientes Planes Parciales serán las correspondientes a la zona S1 de Suelo Urbano.

(Redacción según Modif. Puntual publicada en DOE 4-7-2014)

Artículo 191.–USOS PORMENORIZADOS

Además de los usos globales correspondientes referido en el artículo 188, tendrá este suelo los usos pormenorizados que se reflejen en los correspondientes Planos de Ordenación.

(Redacción según Modif. Puntual publicada en DOE 15-10-2005)

Artículo 192.–AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO

1.–Todos los sectores que hayan de ejecutarse en un mismo cuatrienio estarán incluidos en un mismo área de reparto.

Los sectores que se delimiten mediante Modificación Puntual al PGOU de Almendralejo podrán estar incluidos en Áreas de Reparto independientes.

2.–El aprovechamiento tipo de cada área de reparto se hallará dividiendo el aprovechamiento lucrativo total de las zonas incluidas en ella, expresado en m² del uso característico, por la superficie total del área.

(Redacción según Modif. Puntual publicada en DOE 1-3-2005)

CAPITULO IV.–NORMAS ESPECIFICAS DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

Artículo 193.–AMBITO DE APLICACIÓN

1.–El suelo urbanizable no programado se compone de los terrenos especificados en los Planos de Ordenación correspondientes.

2.–Comprenden cinco ámbitos, denominados correlativamente:

SUNP-1 el previsto en el Norte de la población, al Este de la actual carretera N-630, hasta el Parque Zoológico;

SUNP-R2 el establecido al Norte de la urbanización San Marcos;

SUNP-R3 el proyectado al Oeste del Polígono Industrial Municipal al Norte de la población;

SUNP-5 el señalado en las zonas de Las Pizarrillas y Puente Palomino, al Suroeste de la ciudad;

SUNP-6 terrenos de RENFE al Este de la población.

Artículo 194.–CARÁCTER

1.–El ámbito SUNP-R2 del suelo urbanizable no programado, tiene el carácter de reserva de terreno para la posible adquisición por el Excmo. Ayuntamiento de Almendralejo a fin de constituir o ampliar el Patrimonio Municipal del Suelo.

2.–Por aplicación del artículo 278 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, esa delimitación implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos a efectos expropiatorios.

(Redacción según Modif. Puntual publicada en DOE 25-4-2004)

Artículo 195.–USOS GLOBALES

1.–El ámbito SUNP-1 tendrá el siguiente uso: industrial.

2.–El SUNP-R2 tendrá los usos siguientes: parque urbano a nivel ciudad, ermita de San Marcos, aparcamientos y dotaciones asistenciales y culturales.

3.–El SUNP-R3 tendrá el siguiente uso: industrial.

4.–El SUNP-5 tendrá el siguiente uso: residencial.

5.–El SUNP-6 tendrá el uso siguiente: residencial y dotaciones.

Artículo 196.–REGIMEN URBANISTICO

En tanto no se aprueben los Programas de Actuación Urbanística de estos suelos, tendrán el mismo régimen que el suelo no urbanizable.

CAPITULO V.–NORMAS ESPECIFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE

SECCION 1.–CONDICIONES GENERALES

Artículo 197.–AMBITO DE APLICACIÓN

Las condiciones específicas que a continuación se establecen serán de obligado cumplimiento en las actuaciones a realizar en los terrenos del término municipal de Almendralejo clasificados como Suelo no Urbanizable, es decir, los terrenos exteriores a la delimitación del Suelo Urbano, Urbanizable Programado y Urbanizable no Programado, según figuran en los Planos correspondientes de Ordenación.

Artículo 198.–CATEGORIAS

El Suelo no Urbanizable municipal, según se define en el artículo anterior, se calificará según las siguientes categorías:

a).–Suelo no urbanizable de protección, que está constituido por los espacios así definidos en los Planos correspondientes de Ordenación, para la debida protección de las carreteras, vías férreas y cauces de agua del término municipal, sobre los que se establece la prohibición de cualquier clase de construcción y se someten a las servidumbres que la legislación sectorial establece.

b).–Suelo no urbanizable de reserva (SNU-R4), que no estando sujeto a especial protección se reserva para su posible adquisición por el Excmo. Ayuntamiento de Almendralejo para la constitución o ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo.

La aprobación de su delimitación en este Plan General, implica la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos expropiatorios, de acuerdo con el artículo 278 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Sobre estos terrenos se establece la prohibición de edificar cualquier clase de construcción.

c).–Suelo no urbanizable de la zona de la Tiza. Se diferenciará del normal en que se permite edificar en las parcelas existentes inscritas en el Registro de la Propiedad antes de la aprobación definitiva de esta Revisión del Plan General, cualquiera que sea su dimensión, y cumplirá las demás condiciones de las generales del suelo no urbanizable común. En cualquier caso se permite edificar 125 m² de vivienda unifamiliar por cada una de las parcelas que cumplan las condiciones anteriores.

Su delimitación se señala en la Plano de Ordenación correspondiente.

d).–Suelo no urbanizable normal, integrado por el resto del suelo no urbanizable municipal. Las actuaciones edificatorias o de uso del suelo que se realicen en él se regirán por las condiciones específicas que se establecen en las secciones y artículos siguientes.

SECCION 2.–CONDICIONES DE PARCELACION

Artículo 199.–PARCELA MINIMA.

La parcela mínima se establece en 25.000 m².

Artículo 200.–INDIVISIBILIDAD DE LAS PARCELAS.

1.–En general, y en las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos clasificados como Suelo no Urbanizable, no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria específica.

2.–Particularmente, y a los efectos de la presente normativa, será indivisible toda parcela o porción de terreno en el que concurra alguna de las circunstancias siguientes:

a).–Las parcelas cuya superficie sea inferior a la de la unidad mínima de cultivo correspondiente, cuando el fin de su división sea la constitución de fincas independientes y no se destinen a actividades de utilidad pública o interés social.

b).–Las parcelas cuya superficie sea igual o inferior a la de la unidad mínima de cultivo correspondiente, salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por los propietarios colindantes, al objeto de agruparlos y formar una nueva finca y no se destinen a actividades de utilidad pública o interés social.

c).–Las parcelas cuya superficie sea menor que el doble de la señalada para la unidad mínima de cultivo correspondiente, salvo que el exceso sobre dicho mínimo se segregue con el fin y en las condiciones indicadas en el apartado anterior y no se destinen a actividades de utilidad pública o interés social.

d).–Las parcelas edificadas en una proporción de volumen o superficie en relación con su área en las que se haya construido el correspondiente a toda la superficie de las mismas, o, en el supuesto de que se hubiere edificado en proporción menor, salvo que la porción de exceso se segregue a los fines y en las condiciones señaladas anteriormente y no se destinen a actividades de utilidad pública o interés social.

SECCION 3.–CONDICIONES DE VOLUMEN

Artículo 201.–SITUACION DE LAS EDIFICACIONES

Las construcciones que pudieran llegar a realizarse en este tipo de suelo, obedecerán siempre al carácter aislado de las mismas, señalándose a tal efecto una separación mínima de los linderos de la parcela de 15 metros, y debiéndose respetar, en todo caso, respecto de la distancia a carreteras, caminos y demás vías públicas, las limitaciones establecidas en las Normas de Protección específicas.

Artículo 202.–TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION

- 1.–Para la vivienda familiar se prescribe con carácter obligatorio el tipo de edificación aislada y unifamiliar.
- 2.–Para las edificaciones de utilidad pública o interés social se establecen las tipologías AS y BQ.

Artículo 203.–OCUPACION

- 1.–La superficie máxima de parcela a ocupar por la edificación será del 5% para las construcciones destinadas a vivienda familiar; del 25% para edificaciones de utilidad pública o interés social no industriales, y del 15% para las instalaciones industriales de utilidad pública o interés social.
- 2.–No existirá limitación de ocupación en las instalaciones agrícolas o ganaderas, siempre que se acompañe a la solicitud de licencia certificado acreditativo de cumplimiento de los planes o normas establecidos por la Consejería de Agricultura de la Junta de Extremadura.

Artículo 204.–NUMERO DE PLANTAS

- 1.–Para vivienda familiar, 1 ó 2 plantas.
- 2.–Para edificaciones de utilidad pública, o de interés social, no se establece un número determinado de plantas.

Artículo 205.–ALTURA DE EDIFICACION

Las alturas máximas de edificación autorizada serán:

- a).–En vivienda unifamiliar: 7,00 metros.
- b).–En edificaciones de utilidad pública o de interés social, 10,00 metros.

Artículo 206.–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 destina la construcción, será el siguiente:

- edificaciones destinadas a vivienda familiar: 0,10 m²/m².
- edificaciones de utilidad pública o interés social: 0,25 m²/m².

SECCION 4.–CONDICIONES DE USO

Artículo 207.–USOS PERMITIDOS

1.–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 o destino de la finca y se ajusten en su caso a los Planes o Normas de la Consejería de Agricultura de la Junta de Extremadura. Asimismo, se admitirán, sin limitaciones de ningún tipo, las construcciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las Obras Públicas que se desarrollen en esta clase de suelo.

2.–Las limitaciones relativas al cambio del destino o naturaleza de las distintas zonas serán compatibles con la construcción de las obras de la autovía de la Plata a su paso por el término municipal, pudiendo realizarse cualquier otra obra relacionada con la autovía o con la carretera N-630, tales como ensanches de plataforma o mejoras del trazado actual (variantes de trazado), obras de conservación, obras de acondicionamiento, etc.

Artículo 208.–USOS LIMITADOS

No obstante lo expresado en el artículo anterior, podrán autorizarse, con carácter excepcional y siguiendo el procedimiento del Artículo 138, 4 B) de estas Normas, 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 vivienda unifamiliar y habrá de garantizarse para su autorización la imposibilidad de formación de núcleo de población, según las características objetivas que se definen en el Artículo 88 de las presentes Normas.

b).–Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social.–En principio tendrán tal consideración las industrias en general que se hayan acogido a los Reales Decretos de Preferente Localización Industrial, Preferente Localización Industrial- Agraria y Preferente Localización Industrial-Minera, y aquellas otras edificaciones e instalaciones cuya utilidad o interés vengan atribuidos por aplicación de su legislación específica, y muy en concreto las actividades educativas, formativas y sanitarias.

Asimismo podrán ser objeto de esta declaración por la Comisión de Urbanismo de Extremadura aquellas otras industrias que supongan tal beneficio para la creación de nuevos puestos de trabajo, importancia de las inversiones o impacto en la creación de industrias subsidiarias en el ámbito municipal, que aconsejen a dicho Organismo efectuar tal declaración y no ser posible ubicarlas en el suelo urbano dedicado a uso industrial.

Artículo 209.–USOS PROHIBIDOS O INCOMPATIBLES

Se consideran incompatibles o inadecuados para esta clase de suelo, prohibiéndose en consecuencia su implantación en el mismo, los siguientes usos y categorías:

a).–Residencial en edificio plurifamiliar de viviendas.

b).–Industrias de las características señaladas en el número 2 apartados I, II, III y V del Artículo 116 de estas Normas, a no ser que se acredite la imposibilidad de ubicarlas en Suelo Urbano.

SECCION 5.–CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS, Y ESTETICAS Y DE COMPOSICION

Artículo 210.–CONDICIONES HIGIENICO SANITARIAS

1.–Todas las edificaciones destinadas a los distintos usos autorizados por estas Normas, cumplirán, además de las condiciones señaladas en ellas, todas y cada una de las determinaciones que sobre las mismas se establecen, o pueden establecerse, en la legislación y Disposiciones Reglamentarias que les sean de aplicación.

2.–Las edificaciones destinadas a vivienda familiar cumplirán las Normas que respecto de las condiciones de las piezas, patios y escaleras y de aislamiento se establecen para el Suelo Urbano en la Sección 3 del Capítulo II de este mismo Título.

3.–En particular, y por lo que se refiere al saneamiento, deberán respetarse las determinaciones que sobre fosas sépticas y vertidos se expresan en el Capítulo III del Título II de estas Normas.

Artículo 211.–CONDICIONES ESTETICAS Y DE COMPOSICION

1.–Las construcciones deberán armonizar con su entorno.

2.–En los lugares de paisaje abierto y natural y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa y altura de los edificios, muros y cierres o la instalación de otros elementos, limiten el campo visual para contemplar las bellezas naturales o rompan o desfiguren la armonía del paisaje o perspectiva propias del mismo.

3.–Respecto a las condiciones de composición y materiales, se seguirán, en general, los criterios ya expresados para el Suelo Urbano en la Sección IV del Capítulo anterior de este Título, recomendándose con especial atención el mantenimiento de la tipología y características tradicionales dominantes en las edificaciones existentes en el medio rústico municipal.

TITULO IV.–NORMAS DE GESTION

Artículo 212.–CUATRIENIOS

1.–La gestión del Planeamiento previsto se llevará a cabo por periodos cuatrienales, asignándose a cada unidad de ejecución concreta el que le corresponde en las fichas que se adjuntan a las presentes Normas.

2.–Se señalan los siguientes cuatrienios:

CUATRIENIO Nº 1 AÑOS 1995 A 1998

CUATRIENIO Nº 2 AÑOS 1996 A 1999

CUATRIENIO Nº 3 AÑOS 1997 A 2000
CUATRIENIO Nº 4 AÑOS 1999 A 2002
CUATRIENIO Nº 5 AÑOS 2000 A 2003
CUATRIENIO Nº 5-BIS AÑOS 27/01/2000 A 27/01/2003
CUATRIENIO Nº 6 AÑOS 2001 A 2004
CUATRIENIO Nº 6-BIS AÑOS DICIEMBRE 2002 A DICIEMBRE 2004
CUATRIENIO Nº 7 AÑOS 2003 A 2006
CUATRIENIO Nº 7-BIS AÑOS 01/10/2003 A 01/10/2006
CUATRIENIO Nº 8 AÑOS 2004 A 2007
CUATRIENIO Nº 8-BIS AÑOS 15/07/2003 A 15/07/2006
CUATRIENIO Nº 9 AÑOS 2005 A 2008
CUATRIENIO Nº 9-BIS AÑOS 30/03/2005 A 30/03/2008
CUATRIENIO Nº 10 AÑOS 2007 A 2010
CUATRIENIO Nº 11 AÑOS 2008 A 2011
CUATRIENIO Nº 12 AÑOS 2009 A 2012
(Redacción según Modif. Puntual publicada en DOE 15-10-2005)

3.–Los plazos cuatrienales anteriormente señalados podrán ser adelantados en el tiempo, si ello fuere posible por haberse ya ejecutado la infraestructura necesaria, mediante petición del particular interesado y acuerdo del Ayuntamiento Pleno.

4.–Por razones fundadas, podrá acordar el Ayuntamiento Pleno, a petición del interesado, la ampliación del plazo correspondiente hasta un máximo de dos años de prórroga.

CAPITULO I.–NORMAS DE GESTION EN SUELO URBANO

Artículo 213.–AREAS DE REPARTO

1.–En suelo urbano se han delimitado 20 Areas de Reparto de cargas y beneficios, de las que se han excluido los sistemas generales municipales, tanto viarios como verdes y dotacionales, adscritos o incluidos en el suelo urbano.

2.–Se ha establecido unos valores relativos de cada uno de los cuatro usos previstos (industrial, vivienda libre, vivienda de protección oficial y dotacional lucrativo) y de las 7 tipologías permitidas (manzana cerrada densa, manzana con patio de manzana, bloque abierto, edificación en hilera, edificación pareada, edificación aislada y edificación agroganadera), hallando unos coeficientes de ponderación producto de los anteriores, matizados por un factor que otorgue el valor unitario al uso y tipología característico de cada Area de Reparto.

3.–Como anexo a estas Normas se incluyen fichas individualizadas de cada Area de Reparto, incluyendo, además de lo anterior, la superficie total estimada del Area de Reparto y las superficies parciales de las actuaciones asistemáticas y de las actuaciones mediante unidades de ejecución, pormenorizadas. Se fijan también los aprovechamientos lucrativo, tipo, y patrimonializable, en m², y en m²/m².

Artículo 214.–APROVECHAMIENTO TIPO

1.–El cálculo del aprovechamiento tipo en suelo urbano se obtiene dividiendo el aprovechamiento lucrativo total, incluido el dotacional privado si lo tuviese,

correspondiente al área de reparto, expresado en metros cuadrados construibles del uso y tipología edificatoria característicos, por su superficie total, excluidos los terrenos afectados a dotaciones públicas de carácter general o local existentes. El resultado refleja unitariamente la superficie construible de uso y tipología característicos por cada metro cuadrado de suelo del área respectiva.

2.–En anexo a estas Normas se fijan los coeficientes de ponderación relativos para los demás usos y tipologías de cada área.

3.–El aprovechamiento tipo de cada una de las áreas de reparto se especifica en las correspondientes fichas anexas a estas Normas.

Artículo 215.–UNIDADES DE EJECUCION

1.– En suelo urbano, en el presente planeamiento se han establecido 187 Unidades de Ejecución, 183 de ellas continuas y 4 discontinuas, que permiten el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de la superficie.

2.–Las condiciones particulares de gestión de cada una de esas unidades de ejecución se especifican en las fichas que para cada una de ellas se han elaborado y se añaden como anexo a estas Normas.

3.–Se han delimitado en el núcleo urbano diversas Unidades de Ejecución correlativamente numeradas, de diversos usos, residencial o industrial, que deberán gestionarse en la forma concreta que se establece en los Artículos siguientes de este Título, y comenzarse en el cuatrienio establecido en la correspondiente ficha.

4.–Se ha calculado el aprovechamiento lucrativo y se ha comparado con el aprovechamiento tipo, comprobándose que no exceda del 15% del tipo, tal como establece el artículo 145 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Como excepción la Unidad de Ejecución número 29 rebasa dicho límite, pero se justifica porque todo el terreno de la Unidad de Ejecución es de propiedad municipal.

5.–La expresión gráfica de las Unidades de Ejecución se refleja en el Plano correspondiente de Ordenación.

(Redacción según Modif. Puntual publicada en DOE 5-8-2011)

Artículo 216.–DEBERES LEGALES PARA ADQUISICION DE LAS FACULTADES URBANISTICAS

1.–La ejecución del planeamiento garantiza la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados e implica el cumplimiento de los siguientes deberes legales:

a.–Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.

b.–Ceder los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento de Almendralejo, por exceder del susceptible de apropiación privada, o, en su caso, adquirir dicho aprovechamiento por su valor urbanístico.

c.–Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.

d.–Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes en los plazos establecidos.

e.–Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.

2.–El cumplimiento de estos deberes determina la gradual adquisición de las facultades urbanísticas otorgadas por la Ley del Suelo.

Artículo 217.–GASTOS DE URBANIZACION

Los gastos de urbanización que han de ser sufragados por los propietarios afectados, comprenden los siguientes conceptos:

- a).–El coste de las obras de vialidad, saneamiento, suministros de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería que estén previstos en este Plan y en los Proyectos, y sean de interés general para la Unidad de Ejecución, sin perjuicio del derecho a reintegrarse en los gastos de instalación de las redes de suministro de agua y de energía eléctrica con cargo a las empresas que presten los servicios, salvo la parte con que deben contribuir los usuarios según la regulación propia de dichos servicios.
- b).–Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exijan la ejecución de este Plan.
- c).–El coste de la redacción de los Proyectos de urbanización y reparcelación.

Artículo 218.–ACTUACIONES ASISTEMATICAS

1.–La ejecución del planeamiento en las áreas no incluidas en Unidades de Ejecución se realizará mediante actuaciones asistemáticas.

2.–El plazo para solicitar la licencia será el de dos años a partir de la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico, que será cuando la parcela adquiera la condición legal de solar.

3.–Si el aprovechamiento permitido sobre el solar excediera del susceptible de apropiación por su titular, sólo podrá materializarse dicho exceso a través de alguno de los procedimientos siguientes:

a.–El titular podrá adquirir, por medio de acuerdo de cesión, los aprovechamientos precisos de otro propietario cuyo aprovechamiento sea superior al asignado a su parcela no incluida en Unidad de Ejecución, o que esté afecto a un uso rotacional público local.

b.–El titular podrá comprar al Ayuntamiento los aprovechamientos precisos.

c.–El titular podrá ceder a la Administración otros terrenos de su propiedad afectos a sistemas generales o dotaciones locales no incluidos en Unidades de Ejecución.

4.–En los demás supuestos se estará a lo dispuesto en los artículos 188 a 193 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

CAPITULO II.–NORMAS DE GESTION EN SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

Artículo 219.–AREAS DE REPARTO

1. Se han establecido once Áreas de Reparto de cargas y beneficios en esta clase de suelo, en las que se han incluido todos los terrenos del suelo urbanizable programado y los sistemas generales adscritos.

2. Además se han programado 22 sectores. Los sectores cuyo planeamiento ha de aprobarse en el mismo cuatrienio, pertenecen a una misma Área de Reparto. En concreto al Área de Reparto n.º 20 pertenecen los cuatrienios 3, 6, 9 y 12; las Área de Reparto 20 y 23 los cuatrienios 2, 5, 8 y 11; al Área de Reparto 28 en cuatrienio

5-bis; al Área de Reparto 27 al cuatrienio 9-bis; al Área de Reparto 29 el cuatrienio 6-bis; al Área de Reparto 30 el cuatrienio 8-bis; al Área de Reparto 31 el cuatrienio 8 y el Área de Reparto 32 el cuatrienio 7-bis; a las Áreas de Reparto 41 y 42 el cuatrienio 8-bis.

3.–Se han establecido valores relativos de cada uno de los cinco usos previstos (residencial de protección oficial, residencial colectivo, residencial unifamiliar, comercial y dotacional) hallando los coeficientes de ponderación mediante la aplicación de un factor que otorgue el valor unidad al uso característico del Area.

4.–Como anexo a estas Normas se incluyen fichas individualizadas de cada Area de Reparto de esta clase de suelo, incluyendo además el número máximo de viviendas permitido, las dotaciones locales mínimas, la edificabilidad media sobre el Area de Reparto con y sin sistemas generales, la superficie lucrativa edificable del uso característico, el aprovechamiento tipo, el patrimonializable, y el número de viviendas por hectárea.

(Redacción según Modif. Puntual publicada en DOE 4-7-2014)

Artículo 220.–APROVECHAMIENTO TIPO

1.–Se obtiene dividiendo el aprovechamiento lucrativo total, expresado en metros cuadrados del uso característico, entre la superficie total del Area.

2.–La ponderación relativa, en relación con el uso característico, se señala en las fichas correspondientes.

3.–Los Planes Parciales respetarán la ponderación citada, y establecerán, si procede, otra ponderación, la relativa a los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la subzonificación que contengan.

4.–En anexo de estas Normas se fijan los coeficientes de ponderación relativos para los demás usos y tipologías de cada Area, y el Aprovechamiento Tipo de cada una de las Areas de Reparto.

Artículo 221.–UNIDADES DE EJECUCION

1. El suelo urbanizable programado se ha dividido en 19 sectores, cada uno de los cuales constituye una Unidad de Ejecución, a excepción del sector 13 que está compuesto de dos de ellas. En general, se han incluido los sistemas generales adscritos en las Unidades de Ejecución. Con ello se permite el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de la superficie.

2.–Las condiciones particulares de gestión de cada uno de estos Sectores o Unidades de Ejecución se especifican en las fichas que para cada una de ellas se han elaborado y se añaden como anexo a estas Normas

3. Se han delimitado las 19 Unidades de Ejecución, coincidentes 17 de ellas con sectores, para uso residencial, que deberán gestionarse por el sistema de compensación, y una Unidad de Ejecución, coincidente con otro sector, que deberá gestionarse por el sistema de expropiación, y comenzarse en el cuatrienio establecido en la correspondiente ficha.

4.–Se ha calculado el aprovechamiento lucrativo y se ha comparado con el aprovechamiento tipo, comprobándose que no exceda del 15% del tipo, tal como establece el artículo 145 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

5.–La expresión gráfica de las Unidades de Ejecución se refleja en el Plano correspondiente de Ordenación.

(Redacción según Modif. Puntual publicada en DOE 15-10-2005)

Artículo 222.–DEBERES LEGALES

Los deberes legales para adquirir las facultades urbanísticas con los que se señalan en el artículo 216 de las presentes Normas, siendo precisa además la previa aprobación del correspondiente Plan Parcial.

Artículo 223.–GASTOS DE URBANIZACION

Son los señalados en el artículo 217.

CAPITULO III.–NORMAS DE GESTION EN SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

Artículo 224.–AREAS DE REPARTO

1.–Se han establecido cinco áreas de reparto de cargas y beneficios en esta clase de suelo, en las que se han incluido todos los terrenos del suelo urbanizable no programado y los sistemas generales adscritos.

2.–El ámbito de cada uno de las Areas de Reparto coinciden con el ámbito de cada uno de los Programas de Actuación Urbanística con los sistemas generales adscritos.

3.–Como anexo a estas Normas se incluyen fichas individualizadas de cada Area de Reparto de esta clase de suelo.

Artículo 225.–APROVECHAMIENTO TIPO

Deberá fijarlo el Programa de Actuación Urbanística para cada Area.

Artículo 226.–SUNP 1

1.–El suelo urbanizable no programado número 1 está localizado en la zona Norte al margen Este de la carretera actual N-630 desde el suelo urbano hasta el Parque Zoológico.

2.–Constituye el Area de Reparto número 25.

3.–Son sus usos permitidos industrial, dotaciones complementarias, verde y viario y aparcamientos; usos prohibidos los restantes.

4.–La superficie aproximada del Area es de 8,5 hectáreas.

5.–La iniciativa será privada. El sistema de actuación será el de compensación.

Artículo 227.–SUNP R2

1.–El suelo urbanizable no programado de reserva número 2 está localizado en la zona Norte de San Marcos.

2.–Constituye el Area de Reparto número 22.

3.–Son sus usos permitidos parque urbano a nivel ciudad, ermita de San Marcos, dotaciones asistenciales y culturales, viario y aparcamientos; usos prohibidos los restantes.

4.–Al uso de parque se destinarán como mínimo 50 hectáreas.

5.–La superficie aproximada del Area es de 61 hectáreas.

6.–La iniciativa será pública. El sistema de actuación será el de expropiación, y la norma habilitante el artículo 278 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

7.–La finalidad es la adquisición por el Ayuntamiento de terrenos para la constitución o ampliación del patrimonio municipal del suelo.

Artículo 228.–SUNP R3

Anulado (Modif. Puntual publicada en DOE 25-5-2004)

Artículo 229.–SUNP 5

1.–El suelo urbanizable no programado número 5 está localizado en el Sudeste de la población abarcando las zonas de las Pizarrillas y Puente Palomino.

2.–Constituye el Area de Reparto número 26.

(Redacción según Modif. Puntual publicada en DOE 25-5-2004)

Artículo 230.–SUNP-6

1.–El suelo urbanizable no programado número 6 está localizado al Este de la población y está constituido por terrenos de RENFE actualmente no utilizados para uso ferroviario.

2.–Iniciativa privada. Sistema de ejecución por compensación. Puede hacerse convenio urbanístico.

3.–Constituye el Area de Reparto número 27.

4.–El uso global permitido es residencial y dotaciones.

5.–La superficie del área es de 19.878 m² aproximadamente.

Artículo 231.–DEBERES LEGALES

Los deberes legales para adquirir las facultades urbanísticas son los que se señalan en el artículo 216 de las presentes Normas, siendo precisa además la previa aprobación del correspondiente Programa de Actuación Urbanística.

Artículo 232.–GASTOS DE URBANIZACION

Son los señalados en el artículo 217.

CAPITULO IV.–NORMAS DE GESTION EN SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 233.–SUELO DE RESERVA

1.–Al Norte de la población, con una superficie aproximada de 120,8 hectáreas, se ha delimitado una zona para suelo no urbanizable de reserva (SNU R4), de iniciativa pública, para ejecutarlo por el sistema de expropiación, siendo su norma habilitante el artículo 278 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

2.–La finalidad perseguida es la adquisición por el Ayuntamiento de Almendralejo de terrenos para la posible constitución o ampliación de su patrimonio municipal del suelo.

3.–Tiene como especial sistema de protección la explícita prohibición de cualquier tipo de edificación.

DISPOSICION FINAL PRIMERA

1.–Los Planos y las fichas anexas a que hacen referencia estas Normas, forman parte integrante del presente Proyecto de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Almendralejo, y, en consecuencia, se consideran parte integrante de estas Normas.

2.–Cuando haya discrepancia entre Planos de Ordenación, prevalecerá y será de aplicación obligatoria lo que se especifique en el plano cuya escala permita mayor detalle.

3.–La Memoria de dicho proyecto contiene su justificación, por lo que puede aplicarse como norma interpretativa de este documento y de los planos que lo complementan.

DISPOSICION FINAL SEGUNDA

Será obligatorio revisar el presente planeamiento, cuando se produzcan alguna de las circunstancias siguientes:

a).–Incremento de la población en el término municipal por encima de 40.000 habitantes.

b).–Establecimiento de un número de industrias que creen más de 2.000 puestos de trabajos fijos y directos.

DISPOSICION TRANSITORIA

Los expedientes de licencias urbanísticas incoados con anterioridad a la aprobación definitiva de esta Revisión, cuando estuviera completa la documentación, serán tramitados conforme al ordenamiento anterior, pero si la petición del solicitante estuviera en contradicción grave con la normativa urbanística establecida en estas Normas, el Ayuntamiento de Almendralejo podrá denegarla, sin perjuicio de las indemnizaciones que procedan.

FICHAS MODIFICADAS

AREA DE REPARTO NÚMERO 15	(DOE 19-6-2004)	3 PÁGINAS
AREA DE REPARTO NÚMERO 13	(DOE 2-5-2006)	5 PÁGINAS
AREA DE REPARTO NÚMERO 17	(DOE 3-7-2014)	5 PÁGINAS
AREA DE REPARTO NÚMERO 16	(DOE 3-7-2014)	4 PÁGINAS
AREA DE REPARTO NÚMERO 14	(DOE 3-7-2014)	2 PÁGINAS
AREA DE REPARTO NÚMERO 11	(DOE 17-9-2019)	3 PÁGINAS
FICHA AREA DE REPARTO NÚMERO 41	(DOE 4-7-2014)	3 PÁGINAS
FICHA AREA DE REPARTO NÚMERO 42	(DOE 4-7-2014)	4 PÁGINAS