



## **CONSEJERÍA DE FOMENTO**

*DECRETO 122/2010, de 28 de mayo, por el que se aprueba definitivamente la modificación puntual del Proyecto de Interés Regional "Los Altos de Cantalgallo", consistente en la reordenación de las manzanas M7 y M8, ubicado entre la carretera de Fuente del Maestro y la calle Trujillo, promovido por Hartizza, SA, en el término municipal de Almendralejo. (2010040135)*

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos en el mismo, se observa el cumplimiento de los trámites establecidos en el artículo 62 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX) y en el 115 del Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura (RPLANEX), y considerando que las alteraciones propuestas han de ser consideradas como Modificación del Proyecto de Interés Regional a tenor de lo previsto en el párrafo 2 del artículo 67 de la LSOTEX y en el artículo 100.3 del RPLANEX, y considerando asimismo que conforme al artículo 130.2 de este último cuerpo legal han de seguirse los mismos trámites prescritos para su aprobación. Asimismo, se ha cumplimentado la preceptiva audiencia al municipio y el expediente ha sido sometido a un periodo de un mes de información pública.

El objeto del presente decreto consiste en la modificación de la ordenación del Proyecto de Interés Regional aprobado por Decreto 58/2006, de 4 de abril (DOE n.º 43, de 11 de abril de 2006). El objeto de las obras del PIR no varía, y sigue encontrándose dentro de los previstos en los arts. 60.2.b) de la LSOTEX y 20.1.b) del RPLANEX.

Asimismo, considerando que la ordenación que, con esta modificación, sigue contemplando el Proyecto de Interés Regional, asegura, en todo caso, el adecuado funcionamiento de las obras, así como la conexión de aquéllas a las redes generales (art. 60.3 de la LSOTEX), sin perjuicio de la posterior aplicación de las previsiones que contempla el último párrafo del art. 61.1.j) de la LSOTEX.

Conforme a lo previsto en el art. 62.4 de la LSOTEX, la aprobación, en su caso, de la Modificación del Proyecto producirá los efectos propios de los planes urbanísticos previstos en el apartado 1 del art. 79 de la LSOTEX.

Visto el informe favorable emitido por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en su sesión de 21 de abril de 2010.

En virtud de las competencias asumidas estatutariamente (artículo 7.1.2 del Estatuto de Autonomía de Extremadura), transferidas por el Estado mediante Real Decreto 2912/1979, de 21 de diciembre, corresponde al Consejo de Gobierno de la Junta de Extremadura la adopción del acuerdo de aprobación definitiva de las Modificaciones de los Proyectos de Interés Regional a que se refieren los arts. 60 y siguientes de la LSOTEX, conforme determina el art. 62.3.b) de la LSOTEX y el artículo 4.2.f) del Decreto 314/2007, de 26 de octubre, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.



En su virtud, a propuesta del Consejero de Fomento, previa deliberación del Consejo de Gobierno en su sesión de fecha 28 de mayo de 2010,

**DISPONGO :**

1. Aprobar definitivamente la modificación puntual del Proyecto de Interés Regional "Los Altos de Cantalgallo", consistente en la reordenación de las manzanas M7 y M8, ubicado entre la carretera de Fuente del Maestre y calle Trujillo, promovido por Hartizza, SA, en el término municipal de Almendralejo.
2. Las nuevas previsiones derivadas de esta modificación, cuyo grado de vinculación vendrá determinado en el mismo, formarán parte de la ordenación urbanística municipal con el régimen transitorio y complementario a que se refiere el art. 61.1 de la LSOTEX, y sin perjuicio, en su caso, de la necesidad de adaptación del planeamiento de ordenación territorial y urbanística.
3. Encomendar a la empresa Hartizza, SA, la ejecución, en su caso, de las obras comprendidas o derivadas de esta modificación del Proyecto de Interés Regional, como promotora del Proyecto, según establecen los arts. 62.3.b) y 64.1 de la LSOTEX.
4. La ejecución del Proyecto de Interés Regional se realizará con base en el proyecto básico aprobado, las correspondientes actualizaciones derivadas de esta modificación, y el detalle del posterior proyecto técnico de ejecución, en el que se concretarán las obras e instalaciones, incluidas las de urbanización, con el grado necesario de precisión para su realización material, conforme a lo establecido en el art. 64.2 de la LSOTEX.
5. Las obras de urbanización y edificación proyectada afectarán a las previsiones de ordenación del vigente PGOU, siendo necesario tramitar posteriormente a la aprobación definitiva de la Modificación del Proyecto de Interés Regional una modificación puntual del planeamiento para recoger de manera "refundida" los cambios que afectan a los terrenos incluidos dentro de su ámbito.
6. Ordenar la publicación de dicha aprobación definitiva en el Diario Oficial de Extremadura, así como de la normativa urbanística resultante de la nueva ordenación, que se adjunta como Anexo al presente decreto, con indicación de que contra la misma, por tener carácter normativo, no cabe recurso en vía administrativa (art. 107.3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común), y solo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de su publicación (art. 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

Mérida, a 28 de mayo de 2010.

El Presidente de la Junta de Extremadura,  
GUILLERMO FERNÁNDEZ VARA

El Consejero de Fomento,  
JOSÉ LUIS QUINTANA ÁLVAREZ

**A N E X O**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PROYECTO DE INTERÉS REGIONAL  
"LOS ALTOS DE CANTALGALLO"

## CAPÍTULO 6

## ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONAS

## 6.1. ZONAS VERDES.

**Artículo 25. Definición.**

Comprende esta zona las manzanas M1b, M6, M9 y M14. Zonas verdes, jardines y espacios públicos y las zonas verdes situadas en el Sector SUB-RS-5 del nuevo PGM de Almendralejo con una superficie de 2.352,94 m<sup>2</sup> que serán definidas en dicho documento. Tendrá el carácter de dominio y uso público.

**Artículo 26. Condiciones de volumen.**

No se admitirá ningún tipo de construcción a excepción de las de carácter auxiliar para la conservación de estas áreas, que no podrán tener una edificabilidad mayor de 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, ni ocupar más de un 10% de la superficie total del sistema local de espacios libres. La altura de la edificación no podrá exceder de 3,00 m y responderá a la condición de tipología aislada.

**Artículo 27. Condiciones de uso.**

- Usos permitidos.  
Recreativo. Paseo y esparcimiento.
- Usos prohibidos.  
Los restantes.

## 6.2. DOTACIONAL PÚBLICO.

**Artículo 28. Definición.**

Comprende esta zona la manzana M1a. Con el uso destinado a equipamiento privado educativo y la zona de Equipamiento público situado en el Sector y la zona SUB-RS-4 del nuevo PGM de Almendralejo, con una superficie de 13.594,75 m<sup>2</sup>, que serán definidas en dicho documento, destinadas a equipamiento docente, guardería, Escuelas Deportivas y otras dotaciones públicas. Tendrá el carácter de dominio y uso público.

**Artículo 29. Condiciones de volumen.**

Apartado a, zona SUB-RS-4:

- Tipología.  
Edificación aislada y agrupada.



- Edificabilidad.  
1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Parcela mínima.  
5.000 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima.  
50%.
- Alineaciones y rasantes.  
Definidas en los planos de documentación gráfica.
- Retranqueos.  
Libre.
- Altura máxima y número de plantas.  
10,50 m.
- Espacios libres de edificación.  
Se adecentará y guardará la estética de los jardines y espacios libres de la parcela.

Apartado b, manzana M1a:

- Edificabilidad máxima: 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima en planta baja: 100%.
- Ocupación máxima en otras plantas: 100%.
- Número máximo de plantas: 3.
- Altura máxima permitida: libre.
- Tipologías autorizadas: MD, MM, AS y BQ.
- Usos permitidos: EDUCATIVO PRIVADO.
- Retranqueos: 0 m.
- Espacios libres de edificación: se adecentará y guardará la estética de los jardines y espacios libres de la parcela.

**Artículo 30. Condiciones de uso.**

- Usos permitidos.  
Equipamiento docente.  
Guardería  
Cultural.
- Usos tolerados.  
Deportivos.  
Vivienda. Una vivienda de 120 m<sup>2</sup> máximo para guarda o portero.



- Usos prohibidos.  
Los restantes.

**Artículo 31. Condiciones estéticas.**

Composición libre.

**6.3. TERCIARIOS Y COMERCIAL.****Artículo 32. Definición.**

Comprende esta zona los espacios reservados en la manzana M5, destinada al equipamiento comercial y terciario al servicio del sector. Tendrá un carácter de dominio y uso privado.

**Artículo 33. Condiciones de volumen.**

- Tipología.  
Será la definida en el Plan General, para la zona P.
- Edificabilidad.  
Definida en la memoria.
- Ocupación máxima.  
100% en P. baja.  
100% en P. alta.
- Alineaciones y rasantes.  
Definidas en los planos de documentación gráfica.
- Retranqueos.  
Libre.
- Altura máxima y número de plantas.  
2-3 alturas, 10,50 m.

**Artículo 34. Condiciones de uso.**

- Usos permitidos.  
Comercial. Grupo I.  
Industria. Grupo I.  
Oficinas.  
Hosteleros y hoteles.  
Sanitarios, religiosos y deportivos.
- Usos prohibidos.  
Los restantes.

**Artículo 35. Condiciones estéticas.**

Composición libre.

**6.4. USO RESIDENCIAL****Artículo 36. Definición.**

Comprende esta zona las manzanas destinadas a la edificación de vivienda. La edificación tendrá el carácter de dominio y uso privado. Los espacios libres de edificación tendrán titularidad y uso privado.

**Artículo 37. Condiciones de volumen.**

VIVIENDA UNIFAMILIAR. ZONA A. Manzanas M2, M3 y M4:

- Tipología.  
Grupo I. (Uso: unifamiliar VPO en RG).
- Edificabilidad.  
Definido en el anexo a la memoria.
- Parcela mínima.  
Superficie mínima 100 m<sup>2</sup>.  
Fachada mínima 5,00 m.
- Ocupación máxima.  
100% en P. baja.  
80% en P. alta.
- Alineaciones y rasantes.  
Definidas en los planos de documentación gráfica.
- Retranqueos.  
0.
- Altura máxima y número de plantas.  
Edificación principal: 7,50 m y 2 plantas.
- Espacios libres de edificación.  
Se adecentará y guardará la estética de los jardines debidos al retranqueo.

VIVIENDA COLECTIVA. ZONA F. Manzanas M10, M11, M12 y M13:

- Tipología.  
Grupo II. (Uso: Viviendas Protegidas del Programa Especial).
- Edificabilidad.  
Definido en el anexo a la memoria.



- Parcela mínima.  
Superficie mínima 160 m<sup>2</sup>.  
Fachada mínima 7,00 m.
- Ocupación máxima.  
100% en P. baja.  
80% en P. alta.
- Alineaciones y rasantes.  
Definidas en los planos de documentación gráfica.
- Retranqueos.  
Se permitirán alineaciones interiores.
- Altura máxima y número de plantas.  
Edificación principal: 13,50 m y 4 plantas.  
Edificación secundaria en fachada: 4,25 m y 1 planta.
- Espacios libres de edificación.  
Se adecentará y guardará la estética de los jardines debidos al retranqueo.

**VIVIENDA COLECTIVA. ZONA F. Manzana M7-8:**

- Tipología.  
Grupo II. (Uso: Viviendas Protegidas de Régimen General).
- Edificabilidad.  
Definido en el anexo a la memoria.
- Parcela mínima.  
Superficie mínima 160 m<sup>2</sup>.  
Fachada mínima 7,00 m.
- Ocupación máxima.  
31,21%.
- Alineaciones y rasantes.  
Definidas en los planos de documentación gráfica.
- Retranqueos.  
Se permitirán alineaciones interiores.
- Altura máxima y número de plantas.  
Edificación principal: 13,50 m y 4 plantas.  
Edificación secundaria en fachada: 4,25 m y 1 planta.
- Espacios libres de edificación.  
Se adecentará y guardará la estética de los jardines debidos al retranqueo.

**Artículo 38. Condiciones de uso.**

- Usos permitidos.  
Residencial. Grupos I y II. Vivienda unifamiliar y colectiva.  
Comercial. Grupo I.
- Usos tolerados.  
Industria. Grupo I.  
Oficinas.  
Educativos y cultural.  
Sanitarios, religiosos y deportivos.
- Usos prohibidos.  
Los restantes.
- Aparcamiento privado. Se exige obligatoriamente el contar con tantas plazas de aparcamiento en suelo privado como viviendas se proyecten.

## 6.5. APARCAMIENTO.

**Artículo 39. Definición.**

Comprende las zonas destinadas a aparcamientos. El suelo correspondiente tendrá un doble carácter: privado el establecido para dentro de la parcela y público el ubicado en los laterales de los viales.

Las plazas tendrán una dimensión mínima de 2,20 m x 4,50 m.

ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS  
FICHA RESUMEN CONDICIONES DEL SECTOR

<b>SECTOR ÚNICO</b>	
AREA DE REPARTO NUMERO	UNICA E INDEPENDIENTE
CLASIFICACION DEL SUELO	URBANIZABLE
LOCALIZACION	CARRETERA A FUENTE DEL MAESTRE, CALLE TRUJILLO
USO Y TIPOLOGIA CARACTERISTICAS	RESIDENCIAL
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	97.762,67 m <sup>2</sup>
TOTAL PARCELAS EDIFICABLES NO DOTACIONALES	30.959,87 m <sup>2</sup>
ZONA A. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR V.P.O. R.G.	12.204,00 m <sup>2</sup>
ZONA F. RESIDENCIAL COLECTIVA V.P.O. R.G.	10.965,87 m <sup>2</sup>
ZONA F. RESIDENCIAL COLECTIVA PROGRAMA ESPECIAL	8.820,00 m <sup>2</sup>
TERCIARIO (COMERCIAL)	4.612,61 m <sup>2</sup>



DOTACIONES PUBLICAS DEL SISTEMA LOCAL. ZONAS VERDES	13.337,21 m2
DOTACIONES PÚBLICAS SISTEMA LOCAL. EQUIPAMIENTO	13.594,75 m2
EQUIPAMIENTO PRIVADO EDUCATIVO	10.457,50 m2
VIARIO DE SISTEMAS LOCALES Y ANEXOS	23.770,73 m2
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO EN M2 DE TECHO TOTAL	73.480,25 m2T
USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	14.400,00 m2T
USO RESIDENCIAL COLECTIVO	38.240,00 m2T
USO TERCIARIO (COMERCIAL)	5.154,00 m2T
USO EQUIPAMIENTO PRIVADO EDUCATIVO	15.686,25 m2T
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,7516
Nº TOTAL DE VIVIENDAS	474
DENSIDAD	48,5 Viv/Ha

<b>CUADRO RESUMEN DE MANZANAS</b>				
<b>MANZANA</b>	<b>SUPERFICIE (m2)</b>	<b>APROV. LUCRATIVO (m2T)</b>	<b>Nº VIV.</b>	<b>OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA (%)</b>
M1	14.133,82	15.686,25	-	-
M2	4.635,00	5.440,00	34	-
M3	4.320,00	5.120,00	32	-
M4	3.249,00	3.840,00	24	-
M5	4.612,61	5.154,00	-	-
M6	2.422,39	-	-	-
M7-8	10.965,87	11.040,00	128	31.21 %
M9	3.856,10	-	-	-
M10	2.205,00	6.800,00	64	-
M11	2.205,00	6.800,00	64	-
M12	2.205,00	6.800,00	64	-
M13	2.205,00	6.800,00	64	-
M14	1.029,46	-	-	-
M15	2.352,94	-	-	-
M16	13.594,75	-	-	-
<b>TOTALES</b>	<b>73.991,94</b>	<b>73.480,25</b>	<b>474</b>	