

**CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, DESARROLLO RURAL, POBLACIÓN Y TERRITORIO**

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. (2021AC0070)

ASUNTO: Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana que afecta al régimen de alturas mínimas del planeamiento urbanístico vigente. Almendralejo.

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio y debatido el asunto.

De conformidad con lo previsto en con lo previsto el artículo 5.3 en relación con el artículo 7.2.h del Decreto 50/2016, de 26 de abril, 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, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de su acuerdo, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Las competencias en materia de Ordenación del Territorio y urbanismo se encuentran actualmente asignadas a la Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio, mediante Decreto del Presidente 16/2019, de 1 de julio, por el que se modifican la denominación, el número y competencias de las Consejerías que conforman la Administración de la Junta de Extremadura (DOE 2-7-19).

Por Decreto 87/2019, de 2 de agosto, se estableció la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, formando parte de ella la Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio. Y atribuyéndose a la actual Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio el ejercicio de estas competencias, y entre otras funciones, la de asegurar el funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura (DOE 5-8-19).

Así mismo, la Disposición Adicional Primera del citado Decreto 87/2019 indica que "las referencias del ordenamiento a los órganos suprimidos, se entenderán realizadas a los que en esta misma norma se crean, los sustituyen o asumen sus competencias".

Puesto que Almendralejo no dispone de Plan General de Ordenación Urbana adaptado u homologado a la ordenación estructural del artículo 70.1.1 de la Ley 15/2001 (LSOTEX), hasta tanto dicha homologación se produzca, la competencia de aprobación definitiva del planeamiento radicará, en todo caso, en órgano de la Junta de Extremadura. Todo ello, sin perjuicio



de la aplicación a las modificaciones que se promuevan, del nuevo régimen previsto en la disposición transitoria segunda de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS), en su nueva redacción dada por Decreto-Ley 10/2020, de 22 de mayo (DOE 25-5-20).

Cualquier innovación de las determinaciones de los planes de ordenación urbanística deberá ser establecida por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones (artículo 80 de la LSOTEX).

Respecto del asunto epigrafiado, se ha seguido el procedimiento para su aprobación previsto en los arts. 77 y ss. de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX).

La redacción originaria de la LOTUS, no vigente al momento de la aprobación inicial de esta modificación (8-5-19), disponía la vigencia de las normas urbanísticas anteriores (disposición transitoria segunda), pero sin hacer ninguna referencia a la posibilidad de su modificación, salvo en la disposición adicional cuarta, en la que prescribe que "no podrán modificarse los proyectos de delimitación de suelo urbano, salvo modificaciones cuyo objetivo sea la clasificación o calificación de parcelas de uso dotacional público". Ya que el artículo 50.4 se refiere a la revisión o modificación del Plan General Municipal previsto en la LOTUS, disponiendo que "se sujetará a los mismos trámites prescritos para su aprobación.

Establece un régimen transitorio para los planes en tramitación que estuvieran aprobados inicialmente a la entrada en vigor de la misma (disposición transitoria cuarta), pero no para aquellas que lo fueran con posterioridad a esa fecha, ni para sus innovaciones.

El único procedimiento que, con carácter general se encuentra contemplado es el previsto para los nuevos planes generales municipales previstos en la misma (artículo 49), que dispone de trámites, peculiaridades y competencias de aprobación diferentes, según se trate de un Plan General Municipal Estructural y/o Detallado.

Pero a nadie se le escapa que estamos ante unos planes y/o modificaciones de distinto contenido y características de los contemplados por la LOTUS, y que incluso fueron redactados con anterioridad a la LSOTEX. Y que muchos de los trámites contemplados ahora por la LOTUS pudieran resultar desproporcionados con el alcance u objeto de la modificación.

Estando así las cosas, se aprobó el Decreto-Ley 10/2020, de 22 de mayo, de medidas urgentes para la reactivación económica en materia de edificación y ordenación del territorio destinadas a dinamizar el tejido económico y social de Extremadura, para afrontar los efectos negativos de la COVID-19 (DOE 25/05/2020), que en su artículo 1 modifica determinados artículos de la LOTUS y se añaden y modifican algunas disposiciones.



La Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS), bajo el epígrafe "Planes e instrumentos de ordenación urbanística en tramitación en el momento de entrada en vigor de esta ley", y en su nueva redacción dada por Decreto-Ley 10/2020, de 22 de mayo (DOE 25-5-20), dispone:

"Los instrumentos de planeamiento y desarrollo urbanísticos aprobados inicialmente a la entrada en vigor de esta ley podrán continuar su tramitación de acuerdo con las normas de procedimiento previstas en la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, siempre que se aprueben definitivamente en el plazo de cuatro años desde su entrada en vigor, en cuyo caso les será de aplicación el mismo régimen previsto en la disposición transitoria segunda para los instrumentos aprobados antes de su vigencia".

Al no existir aún desarrollo reglamentario de la LOTUS, razones de operatividad y seguridad jurídica obligan a realizar una interpretación amplia de este precepto, entendiendo que la referida disposición transitoria cuarta se refiere no solo a procedimientos, sino también a la distribución de competencias entre órganos administrativos "urbanísticos" de la Comunidad Autónoma, en la forma actualmente contemplada en el Decreto 50/2016, de 26 de abril, 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 (DOE n.º 87, de 9 de mayo). Y no solo por razones de coherencia, sino en base a que se encuentra referido a instrumentos y procedimientos contemplados en la anterior LSOTEX.

Entre estas modificaciones de la LOTUS cabe destacar la de la disposición transitoria segunda, que establece, en el punto 3.b), que pueden aprobarse modificaciones puntuales de los instrumentos de planeamiento general aprobados conforme al régimen jurídico anterior a la LSOTEX durante el plazo de cuatro años a contar desde la entrada en vigor de la LOTUS, siempre que la ordenación prevista para el ámbito objeto de la modificación no suponga una quiebra del principio de igualdad en cuanto a derechos y deberes en la ejecución del planeamiento dentro del ámbito de referencia para el reparto de beneficios y cargas, resulte compatible con la ordenación estructural del planeamiento en vigor, sin perjuicio de que la modificación pueda requerir ajustes en la ordenación estructural y no impida el cumplimiento de los objetivos del planeamiento en vigor. El procedimiento para estas modificaciones será el previsto en la LOTUS, si bien en su tramitación no será exigible la distinción documental entre Plan General Municipal estructural y detallado, prevista en su artículo 46, pudiendo tramitarse como un único documento, que mantendrá su estructura propia, refundiendo el contenido de la modificación con el instrumento vigente.



A pesar de no haberse incorporado la memoria de participación, en los términos previstos en el artículo 10.6 de la LOTUS, en la que se recojan las acciones realizadas para la participación de la ciudadanía en el proceso de elaboración de la modificación de la normativa, se ha promovido la participación de la ciudadanía mediante el trámite de información pública dando cumplimiento al principio general de que en el procedimiento de elaboración de la norma se garantice la participación.

La propuesta presentada tiene por objeto modificar el Plan General de Ordenación Urbana de Almendralejo en lo referente a la altura mínima contemplada en las ordenanzas edificatorias de las Zonas A, A2, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, K2, L, T, que se establecen en los artículos 152, 152bis, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 162bis, 163, 169-2bis, 163, 169-2bis del Título III "Normas de edificación" de la Normativa Urbanística.

Aunque por su naturaleza, podría entenderse como modificación de Ordenación Detallada, por alterar únicamente un parámetro formal de las edificaciones. Su aprobación es competencia del titular de la Consejería con competencias en materia de urbanismo por haberse adoptado su aprobación inicial con anterioridad a la entrada en vigor de la LOTUS, y no disponer Almendralejo de un PGM adaptado a LSOTEX.

Por tanto, la modificación no supone incremento del aprovechamiento urbanístico, y sus determinaciones se han adaptado a las limitaciones contenidas en los artículos 80.2 de la LSO-TEX y 105.5 del RPLANEX.

En su virtud, esta Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación

ACUERDA

- 1º) Aprobar definitivamente la modificación del PGOU epigrafiada.
- 2º) Publicar, como anexo Anexo I a este acuerdo, la normativa urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación.

Por otro lado, y a los efectos previstos en el artículo 79.2 de la Ley 10/2015 de 8 de abril, de modificación de la LSOTEX (DOE 10-04-2015), a esta resolución (que también se publicará en la sede electrónica la Junta de Extremadura), se acompañará un Anexo II contemplativo de un resumen ejecutivo (formato "Word"), en el que, con la identificación de la Empresa o técnico redactor del proyecto y su correspondiente cualificación empresarial o profesional, se recojan las características esenciales de la nueva ordenación, junto con un extracto explicativo de sus posibles aspectos ambientales.



Como Anexo III se acompañará certificado del Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento y Territorial y Secretario de la CUOTEX, en la que se hará constar la fecha y n.º de inscripción con la que se ha procedido al depósito previo del documento aprobado en el Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico y de Ordenación Territorial dependiente de esta Consejería (artículo 79.1.f de la Ley 10/2015 de 8 de abril de modificación de la LSOTEX).

Contra este acuerdo que tiene carácter normativo no cabe recurso en vía administrativa (artículo 112.3 de la Ley 39/2015 de 1-10 del PACAPs), 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 contados desde el día siguiente a su publicación (artículo 46 de Ley 29/1998 de 13-7 Reguladora de la Jurisdicción Contenciosa-Administrativa).

Mérida, 17 de marzo de 2021.

Presidenta de la Comisión de Urbanismo y
Ordenación del Territorio de Extremadura.

Secretario de la Comisión de Urbanismo y
Ordenación del Territorio de Extremadura.

V.º B.º de D.ª EULALIA ELENA MORENO DE
ACEVEDO YAGÜE

D. JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

ANEXO I

Como consecuencia de la aprobación definitiva de la modificación arriba señalada por acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de fecha 25 de febrero de 2021, se modifican los artículos 152, 152 bis, 153, 154, 155, 156, 157, 158 159, 160, 161, 162, 162 bis, 163 y 169-2bis del título III "Normas de edificación" de la normativa urbanística vigente, quedando como sigue:

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

Artículo 152 bis Zona "A2"

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



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

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



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 1ª	30%
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

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



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

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



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

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



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

Artículo 162 Zona "K"

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



Artículo 162 bis 2 Zona "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 PLANTAS	80 %
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 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 PLANTAS	75 %
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



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 PLANTAS	55%
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 LINDEROS LATERALES	0 m
RETRANQUEO MÍNIMO A LINDEROS DE FONDO	0 m



RESUMEN EJECUTIVO

En el presente documento se sintetizan las alteraciones que la modificación puntual introduce en el actual planeamiento urbanístico vigente.

La modificación tiene por objeto modificar el Plan General de Ordenación Urbana de Almendralejo para modificar la condición de altura mínima en las ordenanzas edificatorias de las Zonas, A,A2,B,C,D,E,F,G,H,I,J,K,K2,L,T que se establecen en los artículos 152, 152bis, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161,162,162bis,163,169-2bis del Título III "Normas de Edificación" de la Normativa urbanística.

La eliminación de plantas mínimas permite a los ciudadanos realizar construcciones más adecuadas al carácter unifamiliar sin la obligación de construir edificaciones elevadas innecesarias en muchos casos.

Esta modificación no reduce ningún derecho de aprovechamiento o edificabilidad pero si da mayor libertad a la hora de materializar la misma dentro de los solares urbanos.

Desde hace ya varios años se está tramitando un nuevo PGM de Almendralejo, en el que se reducen de forma generalizada las plantas máximas a construir y dónde estos problemas de altura mínima desaparecen, pero viendo la dificultad de entrada en vigor del nuevo Plan y el largo periodo esperado, consideramos que es momento de presentar esta modificación que no supone aumento de aprovechamientos y que tampoco genera incompatibilidades con el futuro planeamiento.

Esta propuesta facilitará la realización de viviendas unifamiliares de una planta para evitar escaleras o ascensores por motivos de accesibilidad.

Además permitirá que un gran número de viviendas existentes construidas con anterioridad al PGOU del año 1996, que actualmente se encuentran en una situación de fuera de ordenación por la condición de altura mínima, puedan tener la condición de dentro de ordenación y se favorezca la realización de obras de rehabilitación o ampliación y poder justificar su cumplimiento urbanístico.

**ANEXO III****REGISTRO DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO**

D. Juan Ignacio Rodríguez Roldán, como encargado del Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, adscrito a esta Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio,

CERTIFICA:

Que con fecha 21/09/2021 y n.º BA/069/2021, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana que afecta al régimen de alturas mínimas del planeamiento urbanístico vigente.

Municipio: Almendralejo.

Aprobación definitiva: 25 de febrero de 2021.

Su inscripción no supone valoración alguna del procedimiento de aprobación y de la supuesta conformidad con el contenido con la legislación territorial y urbanística, y se realiza únicamente a los efectos previstos en el artículo 79.1.f) de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Y para que conste, expido la presente en Mérida, a 21 de septiembre de 2021.

• • •

