

verdes públicas, adscritos tanto a los sistemas generales como locales y, por tanto, la titularidad sea municipal, referidos a los ya existentes o los futuros, obtenidos en las fases de gestión y ejecución del Planeamiento, el Ayuntamiento podrá alterar el régimen demanial posterior del espacio construido bajo rasante, por lo que éste podrá desafectarse con la finalidad de posterior enajenación, de conformidad con lo dispuesto en el Ordenamiento Urbanístico, Legislación sobre Régimen Local y demás normativa de aplicación.

La desafectación del subsuelo correspondiente al dominio público situado en Suelo Urbano o Urbanizable con Programa de Ejecución aprobado implicará su integración en el patrimonio público de suelo y la consiguiente imposibilidad de enajenación a particulares si no es a través de concurso o subsiguiente adjudicación directa en los términos de lo dispuesto en el art. 93 LSOTEX y mediante la implementación de cuantas otras medidas coadyuven tanto a la consecución de los fines de interés social a que necesariamente se ha de entender, como a evitar todo detrimento de la funcionalidad del dominio público.

En cualquier caso, la desafectación del dominio público sólo procederá de manera restrictiva, motivada, y en la medida estrictamente necesaria para el cumplimiento de sus fines, debiendo justificarse de manera expresa y concreta que con su aplicación se mantiene o mejora la capacidad y funcionalidad de infraestructuras, servicios y dotaciones, así como que la actuación se adapta a la vigente legislación de accesibilidad.

---

**DECRETO 58/2006, de 4 de abril, por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Interés Regional para la reclasificación y ordenación de terrenos situados en la finca “Los Altos de Cantalgallo”, destinados a la urbanización y edificación de viviendas protegidas acogidas al Plan de Vivienda y Suelo de Extremadura 2004-2007, promovido por “HARTIZZA, S.A.”, en el término municipal de Almendralejo.**

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos en el mismo, se observa el cumplimiento de los trámites establecidos en el art. 62 de la Ley 15/2001, de 14 de

diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX).

Las obras que constituyen el objeto del Proyecto de Interés Regional referenciado se corresponden con las definidas en el art. 60.2.b) de la LSOTEX.

El Proyecto de Interés Regional contiene las determinaciones a que se refiere el art. 61 de la LSOTEX, y en su elaboración y aprobación se observa el cumplimiento del procedimiento establecido en el art. 62 de la citada Ley.

Asimismo, la ordenación que contempla el Proyecto de Interés Regional asegura el funcionamiento de las obras, así como la conexión de aquéllos a las redes generales, conforme preceptúa el 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 misma Ley.

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

Visto el informe favorable emitido por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en su sesión de 21 de marzo de 2006.

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 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 art. 5.1.c) del Decreto 17/2006, de 7 de febrero, regulador de las atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de la organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio.

En su virtud, a propuesta del Vicepresidente de la Junta de Extremadura, previa deliberación del Consejo de Gobierno en sesión de fecha 4 de abril de 2006,

**DISPONGO:**

1. Aprobar definitivamente el Proyecto de Interés Regional para la reclasificación y ordenación de terrenos situados en finca “Los Altos de Cantalgallo”, destinados a la urbanización y edificación

de viviendas protegidas acogidas al Plan de Vivienda y Suelo de Extremadura 2004-2007, promovido por HARTIZZA, S.A., en el término municipal de Almendralejo.

2. Las previsiones del presente Proyecto de Interés Regional, cuyo grado de vinculación vendrá determinado en el mismo, formarán parte de la ordenación urbanística municipal conforme al régimen establecido en el art. 61.1 j) de la LSOTEX, sin perjuicio, en su caso, de la necesidad de adaptación del planeamiento de ordenación territorial y urbanística.

3. Encomendar a la empresa HARTIZZA, S.A., la ejecución de las obras comprendidas en el Proyecto de Interés Regional, como promotora el 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 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. Ordenar la publicación de dicha aprobación definitiva en el Diario Oficial de Extremadura, así como de la normativa urbanística resultante de la nueva ordenación, 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 sólo podrá interponerse contra la misma 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 a su publicación (art. 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

Dado en Mérida, a 4 de abril de 2006.

El Presidente de la Junta de Extremadura,  
JUAN CARLOS RODRÍGUEZ IBARRA

El Vicepresidente de la Junta de Extremadura,  
JOSÉ IGNACIO SÁNCHEZ AMOR

#### DOCUMENTO N.º 10. NORMAS URBANÍSTICAS TRANSITORIAS

Este documento es parte integrante del Proyecto de Interés Regional, para la Reclasificación y Ordenación de terrenos destinados a

la Urbanización y Edificación de Viviendas protegidas acogidas al Plan de Vivienda y Suelo de Extremadura 2004-2007, que se desarrollará en Almendralejo en finca “Los altos de Cantalgallo”, en la Carretera de Fuente del Maestre y la Calle Trujillo, en Almendralejo.

### ORDENANZAS REGULADORAS

#### CAPÍTULO I GENERALIDADES

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación de las Ordenanzas.

Las presentes Ordenanzas tienen por objeto la pormenorización de los aspectos que habrán de regir para la futura construcción y actos que queden dentro del sector base de actuación del presente Proyecto de Interés Regional.

Se pretende por medio de ellas lograr el desarrollo y la solución de los problemas urbanísticos de dicho sector, tratando de lograr la continuidad de los valores propios y fundamentales impuestos por el desenvolvimiento y forma de vida que ha generado el medio habitacional del casco de población.

Con carácter complementario a estas Ordenanzas estarán vigentes las Ordenanzas de la Edificación y Usos del Suelo del Plan General de Ordenación Urbana vigente en Almendralejo.

Estas Ordenanzas serán de aplicación en la totalidad del suelo Clasificado como URBANIZABLE completamente ordenado en este Proyecto de Interés Regional, una vez haya sido aprobado definitivamente. De acuerdo con el presente documento.

Las presentes Ordenanzas se refieren a las condiciones siguientes:

- Condiciones de volumen.
- Condiciones de Uso.
- Condiciones Higiénicas.
- Condiciones Estéticas.

Las definiciones establecidas en las mismas tendrán el significado que taxativamente se expresa en las Ordenanzas de Edificación y Usos del Suelo del Plan General.

Artículo 2. Interpretación de las Ordenanzas.

Las Ordenanzas Reguladoras del presente estudio, se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y

finalidad del Proyecto expresados en la Memoria. En los casos de duda o de imprecisión prevalecerá la solución más favorable a la menor edificabilidad.

## CAPÍTULO 2 RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

### Artículo 3. Clasificación del Suelo.

El suelo comprendido en el ámbito territorial de este Proyecto de Interés Regional está clasificado como SUELO URBANIZABLE completamente ordenado en el presente PIR, y que una vez aprobado Definitivamente permitirá la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo. El uso global asignado es el de Residencial, siendo los usos complementarios tolerados los siguientes:

- Residencial.
- Uso industrial en sus categorías I.<sup>a</sup>.
- Comercial.
- Administrativos y Oficinas.
- Hotelero y Hostelero.
- Educativo y Cultural.
- Sanitario.
- Religioso.
- Deportivo.
- Zona Verde.

### Artículo 4. Estudios de Detalle.

Podrán formularse Estudios de Detalle con la exclusiva finalidad de:

- Adaptar o reajustar las alineaciones y rasantes señaladas en el Proyecto.
- Ordenar los volúmenes con las determinaciones contenidas en el Proyecto.
- Completar, en su caso, la red viaria interior de las parcelas que resultase necesaria para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle.

### Artículo 5. Proyectos de Urbanización.

El proyecto o los proyectos de Urbanización que desarrolle el Proyecto, tendrán por finalidad llevar a la práctica, en el ámbito del único sector, la realización material del Proyecto de Interés Regional.

Si con posterioridad a la aprobación del Proyecto, se llevase a cabo la delimitación de varios sectores, el Proyecto de Urbanización deberá referirse, al menos, a la totalidad de un sector.

El Proyecto de Urbanización desarrollará las especificaciones de obras ya establecidas en la Memoria de este Proyecto, en lo referente a Red Viaria, Evacuación de aguas residuales y pluviales, Abastecimiento de agua, Suministro de energía eléctrica, Alumbrado público, Red de Telefonía y Jardinería.

### Artículo 6. Documentación del Proyecto de Urbanización.

El Proyecto de Urbanización para el desarrollo de este Proyecto contendrá las estipulaciones marcadas en el Plan general de Ordenación Urbana. Artículos del 55 al 69.

### Artículo 7. Proyecto de Edificación.

Los proyectos de Edificación, ya sean de obras de reforma o de nueva planta, se ajustarán en cuanto a documentación y contenido a lo establecido en las disposiciones vigentes, debiendo ir suscritos por técnico competente y visados por el Colegio Profesional correspondiente.

## CAPÍTULO 3 NORMAS DE EDIFICACIÓN

Artículo 8: Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.

- Cimentaciones.

Los cimientos de muros y pilares que lindan con la vía pública no podrán tener una profundidad inferior a un metro, ni sobresalir de la alineación oficial.

- Vallas provisionales de obras.

Los vallados provisionales que se implanten como cerramientos de las edificaciones en construcción no podrán sobresalir más de 1,00 m de la alineación oficial. Su ejecución estará condicionada al permiso municipal.

— Desperfectos en servicios públicos.

Si durante la ejecución de las obras, o posteriormente, se produjeran desperfectos en elementos de los servicios públicos, las oportunas reparaciones correrán a cargo del promotor de las obras.

— Materiales de fachada.

Los materiales a emplear en el exterior de las edificaciones serán de buena calidad y asegurada perdurabilidad. Quedan prohibidos los materiales que, por su permeabilidad o blandura puedan perjudicar la vía pública, así como la construcción de paramentos exteriores que hayan de quedar vistos con materiales no adecuados a este fin.

— Instalaciones provisionales.

Las instalaciones provisionales de grúas, montacargas, etc. necesarias para la ejecución de las obras, deberán situarse en los espacios interiores de la edificación, de la parcela, adoptándose los adecuados dispositivos de seguridad para su inaccesibilidad a personas ajenas a la Empresa Constructora.

#### CAPÍTULO 4 ORDENANZAS GENERALES

Sección 1.ª. Licencias Urbanísticas.

Artículo 9: Actos sujetos a licencia.

Estarán sujetos a previa licencia los actos de edificación y usos del suelo, tales como, las parcelaciones urbanas, los movimientos de tierras, las obras de nueva planta, modificaciones de estructura o aspectos externos de las edificaciones existentes, la primera utilización de los edificios y la modificación del uso, la demolición de construcciones y colocación de carteles de propaganda en la vía pública.

Artículo 10. Condiciones de otorgamiento.

El procedimiento de otorgamiento de las licencias se ajustará a lo previsto en la Legislación de Régimen Local. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo, facultades en contra de la referida Ley o de lo prescrito en el presente planeamiento.

Las licencias se otorgarán con sujeción a lo dispuesto en estas Ordenanzas y en el Plan General respecto a la clase de suelo y

su destino, y a las condiciones de aprovechamiento, edificabilidad y usos previstas en las mismas.

La competencia para otorgar licencias corresponderá al Ayuntamiento, salvo en los casos previstos en la Ley del Suelo. Toda delegación de licencia deberá ser justificada.

Artículo 11. Variaciones de proyecto.

Los aspectos de edificación o uso del suelo que se efectuasen sin licencia, o sin ajustarse a las condiciones establecidas en las mismas, el Alcalde o el Delegado de Gobierno, de oficio o a instancia de los vigilantes y Técnicos Municipales dispondrán la suspensión inmediata de dichos actos.

Si en el curso de ejecución de una obra se modificase el proyecto aprobado, se hará constar por medio de comparecencia en la Secretaría Municipal, debiendo presentar, en el plazo establecido el proyecto modificado para su examen por los técnicos del Ayuntamiento y aprobación por la comisión Municipal Permanente.

Artículo 12. Caducidad de las licencias.

a) Las licencias caducan a los doce meses de su otorgamiento, contado desde la notificación al interesado del acuerdo de concesión, si en el referido plazo no han comenzado las obras o actividades autorizadas se interrumpen por un periodo igual o superior al señalado en el párrafo anterior. Estas circunstancias se harán constar expresamente en la papeleta mediante la cual se notifique al peticionario de la licencia el acuerdo de concesión.

b) Excepcionalmente y por una sola vez, previa justificación de los motivos de fuerza mayor que impidieran la iniciación de las obras, instalaciones o actividades autorizadas o que obligaran a la interrupción de las mismas, podrá el interesado, dentro del plazo señalado en el punto A de este artículo, solicitar una prórroga cuya duración no excederá de los seis meses. Fuera del supuesto aquí contemplado, el interesado deberá solicitar nueva licencia.

c) En todos los casos la caducidad se producirá por el nuevo transcurso del plazo o la prórroga, en su caso, sin perjuicio de que, vencido el término, se declare expresamente producida aquella.

Artículo 13. Licencia de ocupación.

Finalizada la construcción o instalación, se solicitará por el propietario la licencia de ocupación, que será concedida una vez

que, por los distintos servicios municipales, se haya comprobado que cumple con las Ordenanzas y condiciones que le fueron impuestas en la licencia urbanística.

La concesión de la licencia de ocupación no implicará, en modo alguno, la exoneración del cumplimiento de otras obligaciones impuestas por la legislación vigente.

## CAPÍTULO 5

### ORDENANZAS COMUNES A TODAS LAS ZONAS

#### Sección 1.ª. Condiciones de uso.

Los usos admisibles serán los determinados en el presente Proyecto y en su defecto las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Almendralejo, el uso global y principal del Proyecto de Interés Regional es el RESIDENCIAL, siendo permitidos complementariamente los siguientes:

- Uso industrial en sus categorías 1.ª.
- Comercial.
- Administrativos y Oficinas.
- Hotelero y Hostelero.
- Educativo y Cultural.
- Sanitario.
- Religioso.
- Deportivo.
- Zona Verde.

Los usos pormenorizados admisibles en el ámbito del presente Proyecto son los siguientes:

#### Artículo 14. Uso de vivienda.

Se definen los siguientes grupos:

Grupo I. Vivienda unifamiliar, definida como aquella que se sitúa en parcela independiente, en edificio aislado, agrupado o adosado, acceso independiente y exclusivo para cada unidad desde la vía pública, con o sin retranqueo de fachada o linderos.

Grupo II. Vivienda colectiva. Se entiende así, las viviendas situadas en un edificio con acceso común para varias de las mismas.

#### Artículo 15. Uso de industria.

Se permitirán las industrias encuadradas en la categoría I (definido en el art. 116 del Plan General de Almendralejo). Industrias que no causen molestias a las viviendas y las compatibles con las viviendas que produzcan molestias tolerables en mayor o menor grado.

#### Artículo 16. Usos Públicos de propiedad privada o pública.

Los usos públicos admitidos en el ámbito del presente Proyecto son los siguientes:

- Comercial.
  - Comercio de uso diario. Grupo I.
  - Comercio especializado. Grupo II.
- Administrativo y Oficinas.
  - Oficinas e instituciones financieras, abiertas al público. Grupo I.
  - Servicios privados de consultas, asesoría, despacho o estudios profesionales. Grupo II.
- Hotelero y Hostelero.
  - Establecimientos de bebidas y cafés, con espectáculos. Grupo I.
  - Establecimientos de bebidas y cafés, sin espectáculos restaurantes.

#### Artículo 17. Uso Educativo y Cultural.

Es el uso que corresponde a los edificios y locales públicos y privados que se destinan principalmente a la Enseñanza o Investigación en todos sus grados y especialidades.

#### Artículo 18. Uso Sanitario.

Es el uso que corresponde a los edificios y locales públicos o privados que se destinan al tratamiento y alojamiento de enfermos.

#### Artículo 19: Uso Religioso.

Es el uso que corresponde a aquellos edificios destinados al culto público o privado.

#### Artículo 20. Uso Deportivo.

Es el uso que corresponde a aquellos espacios y edificios acondicionado para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deportes.

#### Artículo 21. Uso de Espacio Libre y Zonas Verdes.

Es el uso que corresponde a aquellos espacios destinados a plantaciones de árboles, jardines, áreas de juegos y recreo de niños y áreas peatonales, con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población.

#### Sección 2.<sup>a</sup>. Condiciones de Volumen.

##### Artículo 22.

Al efecto de la interpretación correcta de las condiciones de volumen y aprovechamiento se regirán por las especificaciones y definiciones del Plan General de Ordenación Urbana vigente en Almendralejo en sus artículos 117, 118 y del 140 en adelante. Siempre que se corresponda con las previsiones del presente PIR. y de forma complementaria. Con las particularidades, en cada sistema, expresadas en el capítulo 6 de las presentes Ordenanzas.

— Zonificación para el uso Residencial Unifamiliar. Zona A, con dos plantas.

— Zonificación para el uso Residencial Colectiva. Zona F, con cuatro plantas.

— Zona N, para Enseñanza.

— Zona P, para zona Comercial y Terciario.

— Zona Q, para Espacio Libres, zonas Verdes.

#### Sección 3.<sup>a</sup> Condiciones Higiénicas.

##### Artículo 23.

A los efectos de las presentes Ordenanzas, regirán las condiciones Higiénicas de las viviendas, así como los programas familiares y dimensiones mínimas, establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Almendralejo, artículo 171 al 178 del Plan y en todo caso, como mínimo las disposiciones requeridas para viviendas de Protección Oficial y en el Decreto 195/1999, de 14 de diciembre sobre habitabilidad.

#### Sección 4.<sup>a</sup>. Condiciones Estéticas.

##### Artículo 24.

La composición de las edificaciones será libre, con obligación de respetar, en lo referente a materiales, colores y texturas, las invariantes arquitectónicas de la comarca geográfica. Se

estará a lo dispuesto en los artículos 179 al 185 del Plan de Almendralejo.

## CAPÍTULO 6

### ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONAS

#### 6.1. ZONAS VERDES

##### Artículo 25. Definición.

Comprende esta zona la manzana M1b, M6, M9 y M14. Zonas verdes, jardines y espacios públicos. Tendrá el carácter de dominio y uso público.

##### Artículo 26. Condiciones de volumen.

No se admitirán 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 docente, guardería, Escuelas Deportivas y otras dotaciones públicas. Tendrá el carácter de dominio y uso público.

##### Artículo 29. Condiciones de volumen.

— 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 adecentarán y guardarán la estética de los jardines y espacio libre 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. TERCARIOS 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 Memoria. Parcela mínima.

— 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, M4, M7 y M8.

— Tipología.

Grupos I. (Uso: Unifamiliar VPO en KG.).

— Edificabilidad.

Definido en anexo a la memoria.

— Parcela mínima.

Superficie mínima 100 m<sup>2</sup>.

Fachada mínima 5,00 m.

— Ocupación máxima.

100% P. baja.

80% 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 adecuarán y guardarán la estética de los jardines debidos al retranqueo.

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

— Tipología.

Grupos II. (USO Viviendas Protegidas del Programa Especial).

— Edificabilidad.

Definido en anexo a memoria.

— Parcela mínima.

Superficie mínima 160 m<sup>2</sup>.

Fachada mínima 7,00 m.

— Ocupación máxima.

100% P. baja

80% 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 adecuarán y guardarán la estética de los jardines debidos al retranqueo.

Artículo 38. Condiciones de uso.

— Usos permitidos.

Residencial. Grupo 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 URBANISTICAS

### FICHA RESUMEN CONDICIONES DEL SECTOR

#### SECTOR UNICO

AREA DE REPARTO NUMERO	Unica e Independiente	
CLASIFICACION DEL SUELO	Urbanizabe	
LOCALIZACION	Carretera a Fuente del Maestre	
	Calle Trujillo.	
USO Y TIPOLOGIA CARACTERISTICAS	Residencial	
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR		81.814,98 m <sup>2</sup>
TOTAL PARCELAS EDIFICABLES NO DOTACIONALES		30.959,87 m <sup>2</sup>
ZONA A. RESIDENCIAL V.P.O R.G.	22.139,87	
ZONA F. RESIDENCIAL V. PROGRAMA ESP.	8.820,00	
DOTACIONES PRIVADAS		4.612,61 m <sup>2</sup>
TERCIARIO (COMERCIAL)	4.612,61	
DOTACIONES PUBLICAS DEL SISTEMA LOCAL		21.441,77 m <sup>2</sup>
ZONA VERDE	10.984,27	
OTRAS DOTACIONES	10.457,50	
VIARIO DE SISTEMAS LOCALES Y ANEXOS		24.800,73 m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO EN M <sup>2</sup> TECHO TOTAL		57.794,00 m <sup>2</sup> T
USO RESIDENCIAL ZONA UNIFAMILIAR	25.440,00	
USO RESIDENCIAL COLECTIVA	27.200,00	
USO TERCIARIO-COMERCIAL	5.154,00	
APROVECHAMIENTO MEDIO		0,7063
Nº TOTAL DE VIVIENDAS		424 v.
DENSIDAD		51 VIV/ha

### **CUADRO RESUMEN DE MANZANAS**

<b>Manzana</b>	<b>Superficie m2</b>	<b>Aprov. Lucrativo. m2</b>	<b>Nº Viv.</b>
<b>M1</b>	<b>14.133,82</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>M2</b>	<b>4.635,00</b>	<b>5.440,00</b>	<b>36</b>
<b>M3</b>	<b>4.320,00</b>	<b>5.120,00</b>	<b>34</b>
<b>M4</b>	<b>3.249,00</b>	<b>3.840,00</b>	<b>26</b>
<b>M5</b>	<b>4.612,61</b>	<b>5.154,00</b>	<b>-</b>
<b>M6</b>	<b>2.422,39</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>M7</b>	<b>4.635,00</b>	<b>5.440,00</b>	<b>36</b>
<b>M8</b>	<b>5.300,87</b>	<b>5.600,00</b>	<b>36</b>
<b>M9</b>	<b>3.856,10</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>M10</b>	<b>2.205,00</b>	<b>6.800,00</b>	<b>64</b>
<b>M11</b>	<b>2.205,00</b>	<b>6.800,00</b>	<b>64</b>
<b>M12</b>	<b>2.205,00</b>	<b>6.800,00</b>	<b>64</b>
<b>M13</b>	<b>2.205,00</b>	<b>6.800,00</b>	<b>64</b>
<b>M14</b>	<b>1.029,46</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTALES</b>	<b>57.014,25</b>	<b>57.794,00</b>	<b>424</b>

*DECRETO 59/2006, de 4 de abril, por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Interés Regional consistente en nueva ordenación de terrenos situados en el entorno de la estación enológica, destinados a la urbanización y edificación de viviendas protegidas acogidas al Plan de Vivienda y Suelo de Extremadura 2004-2007, promovido por "GISVESA", en el término municipal de Almendralejo.*

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos en el mismo, se observa el cumplimiento de los trámites establecidos en el art. 62 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX).

Las obras que constituyen el objeto del Proyecto de Interés Regional referenciado se corresponden con las definidas en el art. 60.2.b) de la LSOTEX.

El Proyecto de Interés Regional contiene las determinaciones a que se refiere el art. 61 de la LSOTEX, y en su elaboración y aprobación se observa el cumplimiento del procedimiento establecido en el art. 62 de la citada Ley.

Asimismo, la ordenación que contempla el Proyecto de Interés Regional asegura el funcionamiento de las obras, así como la conexión de aquéllos a las redes generales, conforme preceptúa el 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 misma Ley.

Conforme a lo establecido en el art. 62.4 de la LSOTEX, la aprobación, en su caso, del Proyecto producirá los efectos propios de