



AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DE ALCÁNTARA

ANUNCIO de 22 de julio de 2025 sobre aprobación definitiva de la modificación puntual n.º 3 de la ordenación detallada del Plan General Municipal. (2025081252)

El Pleno del Ayuntamiento de San Vicente de Alcántara, en sesión celebrada el día 10 de abril de 2025, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

“Modificación puntual núm. 3 PGM. Aprobación definitiva.

Se aprueba definitivamente la modificación puntual n.º 3 de la Ordenación Detallada del Plan General Municipal de esta localidad que pretende flexibilizar las condiciones respecto a diversos parámetros, que serán posteriormente detallados, tanto en edificaciones Residencial Alineada como en Edificaciones en Hilera sitas en la ZOU 1.A y ZOU 1.B, según lo establecido en el actual Plan General Municipal de San Vicente de Alcántara.

Para ello se hace necesaria la modificación de los artículos 5.2.1.23 (sobre altura máxima de la edificación; medición de la altura, número de plantas y edificación por encima de la altura de coronación), artículo 5.2.3.2 (Construcciones por encima de la altura y pechos), artículo 5.2.4.1 (en relación a los parámetros referentes a la Ordenanza Primera I; Residencial Alineada Ra) y 5.2.4.2 (sobre los parámetros relacionados con la Ordenanza Segunda II; Edificación en Hilera EH).

Resultan afectadas por la siguiente modificación aquellas edificaciones ubicadas en suelo urbano al modificar parámetros generales del capítulo 5.2. condiciones edificatorias del suelo urbano así como las ordenanzas primera y segunda de la normativa del PGM que afecta a la ZOU 1.A y ZOU 1.B, atendiendo a lo establecido en el Plan General de San Vicente de Alcántara.

La justificación principal de dicha modificación es la necesidad en el municipio de flexibilizar y armonizar las condiciones de alturas máximas en las edificaciones y las condiciones generales de implantación de las edificaciones en suelo urbano, así como las alineaciones de las mismas respecto a lo establecido en el Plan General Municipal, aprobado en el año 2021, para las edificaciones sitas en la ZOU 1.A y ZOU 1.B del municipio.

Una de las razones de afrontar la modificación de la normativa del PGM de San Vicente de Alcántara es la regulación que se realiza de aquellos elementos y/o construcciones permitidas por encima de la altura máxima de la edificación(arista de coronación como regula la propia normativa municipal); atendiendo a la regulación actual en diferentes artículos de la normativa municipal se establecen que tipos de construcciones se permiten, “sólo



se podrán elevar torreones de ascensor, pérgolas, cajas de escalera, petos de terraza y elementos complementarios" indicando además que deben integrarse bajo cubierta "todos sus puntos queden por debajo de un plano inclinado con una pendiente del 30%, que se apoya en la fachada 1 m. por encima de la arista de coronación, hasta un máximo de 3 metros sobre la altura de coronación, así como de que todos los elementos estén perfectamente integrados en la cubierta del edificio de modo y manera que exteriormente no puedan percibirse desde ningún punto como una planta más" y en otros casos permiten otro tipo de construcciones "se destinarán exclusivamente a satisfacer necesidades técnicas del edificio o auxiliares de las viviendas de la planta inferior, como trasteros o lavaderos y no serán susceptibles de conversión en piezas habitables. Deberán aparecer perfectamente grafiadas en los planos y el proyectista deberá resolver su integración con el resto de los elementos arquitectónicos del edificio" a los cuales solo matiza que deben quedar integrados en el edificio.

Por tanto se presenta la necesidad de armonizar dicha regulación además de establecer determinados parámetros limitantes para evitar picarescas a la hora de las justificaciones y dotar a los técnicos municipales de un regulación clara y precisa que no dé lugar a interpretaciones conflictivas, lo cual enlaza con el principio reglado del otorgamiento de licencias urbanísticas defendido por la legislación urbanística y local. Los artículos afectados por esta problemática son los 5.2.1.23.2, 5.2.1.23.8 y 5.2.3.2. así como algún parámetro de las ordenanzas primera y segunda. Por otro lado existe una problemática parcelaria debido a la actividad tradicional corchera que se venía realizando en el interior del núcleo urbano, y una vez esas industrias fueron acomodándose en la zona industrial han ido dejando grandes extensiones de suelo interior con salidas a viario inferiores a la fachada mínima exigida por planeamiento.

Por otro lado, se regulan aquellas parcelas que cuenten con fachadas superiores a 13 metros, las cuales podrán alinearse a un único lindero lateral, dejando una parte de la fachada como hueco de entrada a carruajes con un mínimo de 5 metros, siendo este parámetro el exigido en la actualidad para fachada mínima de parcela edificable. Esto conlleva que en caso de segregaciones futuras no se intenten generar parcelas por debajo de dicho parámetro.

El acuerdo inicial de aprobación de la modificación fue adoptado por este Pleno en su sesión, de fecha 22/10/2024.

Fue expuesto al público en la sede electrónica y en el DOE núm. 216, de fecha 6 de noviembre de 2024, no habiéndose presentado reclamaciones al respecto".

San Vicente de Alcántara, 22 de julio de 2025. El Secretario General, MIGUEL ÁNGEL BERMEJO PACHECO.