Ana Mª González Torres (1 de 3)
Arquitecta Técnica (O.T.U.)
Fecha Firma: 02/09/2021
HASH: ee65fe4286f2109a819c20c66b0ad6

David González Barroso (2 de 3)
Asesor Jurídico (O.T.U.)
Fecha Firma: 02/09/2021
HASH: 3914ba4864bd41c1df10a391337bdaedc

Luis Bartolín Sáenz (3 de 3)
Arquitecto Superior (O.T.U.) - DIRECCIÓN
Fecha Firma: 02/09/2021
HASH: 3aacfdb6460e82b10a2d4d8b3e10cd4

DILIGENCIA: Aprobado **Inicialmente** por el Pleno de esta Corporación en sesión celebrada el día **10 SEPTIEMBRE 2021**

EL SECRETARIO

DILIGENCIA: Aprobado **Provisionalmente** por el Pleno de esta Corporación en sesión celebrada el día **14 FEBRERO 2022**

EL SECRETARIO

DILIGENCIA: Aprobado **Definitivamente** por el Pleno de esta Corporación en sesión celebrada el día **20 JULIO 2022**

EL SECRETARIO

MODIFICACIÓN PUNTUAL M-01 - 1/2021 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE VALENCIA DEL MOMBUEY - BADAJOZ

MODIFICACIÓN PUNTUAL M-01 - 1/2021 DE VALENCIA DEL MOMBUEY, CONSISTENTE EN ESPECIFICAR LAS CATEGORIAS COMPATIBLES Y PROHIBIDAS DEL USO INDUSTRIAL PRODUCTIVO (IP) EN LAS ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA 1: CASCO ANTIGUO Y ZONA 2: RESIDENCIAL DE ENSANCHE DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA.

Cód. Validación: AE53EEMMYY7EHGTKM7MD2Z7L4 | Verificación: https://sierrasuroeste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 18

INDICE

1. Antecedentes.
   1.1. Objeto de la modificación.
   1.2. Promotor.
   1.3. Equipo Redactor.
   1.4. Cumplimento del Régimen de la Innovación.
2. Memoria Informativa y Justificativa.
   2.1. Descripción y justificación.
      2.1.1. Estado actual. Planeamiento vigente.
      2.1.2. Objetivos y criterios de la nueva ordenación.
   2.2. Marco legal. Justificación del cumplimento de la legislación urbanística vigente.
   2.3. Cuantificación y estudio de la ordenación anterior y de la modificada.
   2.4. Documento de la Normativa Urbanística del Plan General Municipal afectada por la modificación puntual.
3. Efectos ambientales.
4. Documento de refundición.

DILIGENCIA: Aprobado **Inicialmente** por el Pleno de esta Corporación en sesión celebrada el día **10 SEPTIEMBRE 2021**

EL SECRETARIO

DILIGENCIA: Aprobado **Provisionalmente** por el Pleno de esta Corporación en sesión celebrada el día **14 FEBRERO 2022**

EL SECRETARIO

DILIGENCIA: Aprobado **Definitivamente** por el Pleno de esta Corporación en sesión celebrada el día **20 JULIO 2022**

EL SECRETARIO

Calle La Jara s/n (Ampliación Polígono Industrial El Pabellón) 06380 Jerez de los Caballeros (Badajoz)
Telf.: 924 75 12 49/ 924 73 09 60 Fax: 924 75 0699
Nº Registro Entidad: 0506022 CIF: V-06182430 E-mail: administracionogu@sierrasuroeste.org

Cód. Validación: AE53EEMMYY7EHGTKM7MD2Z7L4 | Verificación: https://sierrasuroeste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 18

MODIFICACIÓN PUNTUAL M-01 - 1/2021 DE VALENCIA DEL MOMBUEY, CONSISTENTE EN ESPECIFICAR LAS CATEGORIAS COMPATIBLES Y PROHIBIDAS DEL USO INDUSTRIAL PRODUCTIVO (IP) EN LAS ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA 1: CASCO ANTIGUO Y ZONA 2: RESIDENCIAL DE ENSANCHE DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA.

1.- ANTECEDENTES.

1.1.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

El objeto del presente trabajo, consiste en la redacción de una Modificación Puntual de la Normativa Urbanística del Plan General Municipal, la M-01 - 1/2021 consistente en especificar dentro del uso productivo (IP), las distintas categorías dentro de los usos prohibidos y compatibles, referentes a las ordenanzas particulares de la Zona 1: Casco Antiguo y Zona 2: Residencial de Ensanche, que debido a un error en la transcripción de los usos de las mencionadas ordenanzas no se desglosaron los distintos usos pormenorizados compatibles y prohibidos.

1.2.- PROMOTOR.

La propuesta de Modificación Puntal de la Normativa Urbanística del Plan General Municipal, ha sido encargada por el Excmo. Ayuntamiento de Valencia del Mombuey (Badajoz).

1.3.- EQUIPO REDACTOR.

La presente Modificación Puntual se realiza en desarrollo de las competencias de la Oficina Técnica de Urbanismo y Desarrollo Territorial Sostenible, en materia de asesoramiento y asistencia técnica a los municipios que integran la Mancomunidad Sierra Suroeste.

1.4.- CUMPLIMENTO DEL RÉGIMEN DE INNOVACIÓN.

- La presente modificación se iniciará, si así lo estima el Ayuntamiento, después de transcurrir más de dos años (31/01/2019) de haberse aprobado definitivamente el Plan General Municipal, publicado en el DOE el 10/06/2019 por lo que puede procederse a la presente modificación.

DILIGENCIA: Aprobado **Inicialmente** por el Pleno de esta Corporación en sesión celebrada el día **10 SEPTIEMBRE 2021**

EL SECRETARIO

DILIGENCIA: Aprobado **Provisionalmente** por el Pleno de esta Corporación en sesión celebrada el día **14 FEBRERO 2022**

EL SECRETARIO

DILIGENCIA: Aprobado **Definitivamente** por el Pleno de esta Corporación en sesión celebrada el día **20 JULIO 2022**

EL SECRETARIO

Cód. Validación: AE53EEMMYY7EHGTKM7MD2Z7L4 | Verificación: https://sierrasuroeste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 18

- Mientras no se desarrolle reglamentariamente la LOTUS, en consonancia con lo preceptuado en la Disposición Transitoria Decimoprimera sobre aplicación de los reglamentos urbanísticos, serán de aplicación en Extremadura, supletoriamente y en lo que sea compatible con la LOTUS, entre otros el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por la que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística. Igualmente, en el apartado segundo de la misma disposición transitoria de la LOTUS se determina: *«Mientras no se produzca su derogación por el desarrollo reglamentario a que se refiere la disposición final primera, seguirán aplicándose en el territorio de Extremadura, supletoriamente y en lo que sea compatible con la presente Ley, el Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura»* (en adelante, RPLANEX).

  Se entiende que afecta las modificaciones de determinaciones según el artículo 104. de RPLANEX y artículo 50 apartados 4 y 5 de la LOTUS.

- La aprobación de esta Modificación Puntual del planeamiento no implicará la legalización automática de las actuaciones clandestinas o ilegales realizadas, estando en vigor el Plan General Municipal y antes de dicha aprobación (artículo 105.4 RPLANEX).

2.- MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.

2.1.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN.

La presente Modificación Puntual ha sido promovida por el Excmo. Ayuntamiento de Valencia del Mombuey, con el objeto subsanar el error en la redacción del plan general, por el que no se especifica las distintas categorías de uso productivo industrial, dentro de los usos pormenorizados compatibles y prohibidos de las ordenanzas 1: Casco Antiguo y 2: Residencial Ensanche, con el fin de posibilitar la implantación de algunas de las categorías de industrias compatibles con el residencial y que en la actualidad se encuentran prohibidas.

Dicho parámetro se refiere única y exclusivamente a una determinación de ordenación detallada, dentro de suelo urbano, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 45.3 de la LOTUS, por lo que su tramitación se realizará de conformidad con lo establecido en los apartados j) a q) del artículo 49.4 al que remite el artículo 50.4 ambos del mismo texto normativo.

DILIGENCIA: Aprobado **Inicialmente** por el Pleno de esta Corporación en sesión celebrada el día **10 SEPTIEMBRE 2021**

EL SECRETARIO

DILIGENCIA: Aprobado **Provisionalmente** por el Pleno de esta Corporación en sesión celebrada el día **14 FEBRERO 2022**

EL SECRETARIO

DILIGENCIA: Aprobado **Definitivamente** por el Pleno de esta Corporación en sesión celebrada el día **20 JULIO 2022**

EL SECRETARIO

Cód. Validación: AE53EEMMYY7EHGTKM7MD2Z7L4 | Verificación: https://sierrasuroeste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 18

2.1.1.- Estado actual. Planeamiento vigente.

Valencia del Mombuey (Badajoz) dispone en la actualidad como documento de planeamiento vigente de un Plan General Municipal aprobado definitivamente el 31 de enero de 2019 y publicado en el DOE de 10 de junio de 2019.

Esta modificación afecta al parámetro urbanístico de carácter detallado como es el uso pormenorizado del productivo, distinguiendo las categorías que pueden considerarse como compatible o prohibido. En la redacción del PGM se omitió por error la distinción de dichas categorías dando lugar a que no se puedan ejecutar algunas edificaciones de carácter industrial, que antes de la entrada en vigor del Plan General Municipal si eran permitidas en las zonas residenciales, por lo que en la actualidad si no se lleva a cabo la modificación puntual planteada habrá ciertas edificaciones, talleres y demás construcciones que puedan quedar en situación de fuera de ordenación.

2.1.2.- Objetivos y criterios de la nueva ordenación.

La presente modificación puntual pretende modificar exclusivamente, condiciones de ordenación detallada (usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas de la edificación), en un determinado ámbito de aplicación que afecta a las zonas urbanísticas que se corresponden con las Zonas de Ordenanzas 1: Casco antiguo y Zona 2: Residencial de Ensanche, del suelo urbano, no afectando la especificación de las distintas categorías de uso productivo, dentro de los compatible y prohibidos.

Como se ha mencionado anteriormente, el error en la transcripción en las ordenanzas particulares de las zonas residenciales, supone un inconveniente a la hora de facilitar la implantación de nuevas instalaciones de uso productivo de las categorías A y B, que anteriormente si eran usos compatibles con el residencial, por lo que no se puede continuar con la Ordenanzas actuales, ya que esto limita la expansión económica de las futuras industrias compatibles con el residencial, por no incluirse esta categoría dentro de los usos compatibles de la ordenanza Zona 1: Casco antiguo y Zona 2: Residencial Ensanche.

DILIGENCIA: Aprobado **Inicialmente** por el Pleno de esta Corporación en sesión celebrada el día **10 SEPTIEMBRE 2021**

EL SECRETARIO

DILIGENCIA: Aprobado **Provisionalmente** por el Pleno de esta Corporación en sesión celebrada el día **14 FEBRERO 2022**

EL SECRETARIO

DILIGENCIA: Aprobado **Definitivamente** por el Pleno de esta Corporación en sesión celebrada el día **20 JULIO 2022**

EL SECRETARIO

Cód. Validación: AE53EEMMYY7EHGTKM7MD2Z7L4 | Verificación: https://sierrasuroeste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 18

2.2.- MARCO LEGAL. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMENTO DE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE. EN RELACIÓN A LAS DETERMINACIONES DE LOS ARTÍCULOS 27 AL 30 Y 103 AL 105 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE EXTREMADURA Y EL ARTÍCULO 50 DE LA LEY DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA SOSTENIBLE DE EXTREMADURA.

La formulación y tramitación de la presente Modificación de la Normativa Urbanística del Plan General Municipal de Valencia del Mombuey, deberá realizarse conforme a lo previsto en la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial Urbanística y Sostenible de Extremadura y el Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

La innovación que se propone no altera la ordenación estructural establecida en las Normativa Urbanística vigente, puesto que no clasifica suelo, cambia usos globales, aprovechamiento, cesiones obligatorias, sistemas generales, caracterización, ordenación y regulación de suelo rústico.

Únicamente se refiere la modificación a los usos pormenorizados y las ordenanzas tipológicas de la edificación, siendo estas determinaciones de ordenación detallada según lo dispuesto en el artículo 45.3 de la LOTUS.

De acuerdo con el artículo 50. 4 y 50.5 la modificación y revisión de los planes se sujetará a los mismos trámites prescritos para su aprobación debiendo, asimismo, contener dicha modificación un documento refundido manteniendo así el Plan General Municipal actualizado.

Así, la tramitación y aprobación de la modificación deberá hacerse de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 49.4 apartados j) a q) de la LOTUS.

DILIGENCIA: Aprobado **Inicialmente** por el Pleno de esta Corporación en sesión celebrada el día **10 SEPTIEMBRE 2021**

EL SECRETARIO

DILIGENCIA: Aprobado **Provisionalmente** por el Pleno de esta Corporación en sesión celebrada el día **14 FEBRERO 2022**

EL SECRETARIO

DILIGENCIA: Aprobado **Definitivamente** por el Pleno de esta Corporación en sesión celebrada el día **20 JULIO 2022**

EL SECRETARIO

Calle La Jara s/n (Ampliación Polígono Industrial El Pabellón) 06380 Jerez de los Caballeros (Badajoz)
Telf.: 924 75 12 49/ 924 73 09 60 Fax: 924 75 0699
Nº Registro Entidad: 0506022 CIF: V-06182430 E-mail: administracionogu@sierrasuroeste.org

Cód. Validación: AE53EEMMYY7EHGTKM7MD2Z7L4 | Verificación: https://sierrasuroeste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 18

DILIGENCIA: Aprobado **Inicialmente** por el Pleno de esta Corporación en sesión celebrada el día **10 SEPTIEMBRE 2021**
EL SECRETARIO

DILIGENCIA: Aprobado **Provisionalmente** por el Pleno de esta Corporación en sesión celebrada el día **14 FEBRERO 2022**
EL SECRETARIO

DILIGENCIA: Aprobado **Definitivamente** por el Pleno de esta Corporación en sesión celebrada el día **20 JULIO 2022**
EL SECRETARIO

2.3.- CUANTIFICACIÓN Y ESTUDIO DE LA ORDENACIÓN ANTERIOR Y LA MODIFICADA.

Planeamiento vigente		Modificación Puntual	
NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA 1: CASCO ANTIGUO		**NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA 1: CASCO ANTIGUO**	
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los Planos de Ordenación.	ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los Planos de Ordenación.
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Edificación alineada a vial en manzana compacta.	TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Edificación alineada a vial en manzana compacta.
USO GLOBAL	Residencial.	USO GLOBAL	Residencial.
DEFINICIÓN		DEFINICIÓN	
Esta ordenanza se define para la regulación de la edificación del casco tradicional, caracterizado por la existencia de un viario de trazado irregular y poco dimensionado.		Esta ordenanza se define para la regulación de la edificación del casco tradicional, caracterizado por la existencia de un viario de trazado irregular y poco dimensionado.	
CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES		CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES	
SUPERFICIE MÍNIMA (m)	70 m² (1)*	SUPERFICIE MÍNIMA (m)	70 m² (1)*
FRENTE MÍNIMO (m)	4,5	FRENTE MÍNIMO (m)	4,5
FRENTE MÁXIMO (m)	No se establece	FRENTE MÁXIMO (m)	No se establece
FONDO MÍNIMO (m)	7,0	FONDO MÍNIMO (m)	7,0
SEPARACIÓN MIN. LINDEROS (m)	-	SEPARACIÓN MIN. LINDEROS (m)	-
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO		CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
OCUPACIÓN (%)	100% para parcelas menores de 70 m² y 80 % para parcelas mayores de 70 m²	OCUPACIÓN (%)	100% para parcelas menores de 70 m² y 80 % para parcelas mayores de 70 m²
EDIFICABILIDAD NETA (m/m)	La que resulta de la aplicación de parámetros de ocupación, fondo, nº de plantas..., hasta un máximo de: 2 m²/m² para parcelas menores de 70 m² 1,6 m²/m² para parcelas mayores de 70 m²	EDIFICABILIDAD NETA (m/m)	La que resulta de la aplicación de parámetros de ocupación, fondo, nº de plantas..., hasta un máximo de: 2 m²/m² para parcelas menores de 70 m² 1,6 m²/m² para parcelas mayores de 70 m²

ALTURA MÁXIMA EDIFICACIÓN (m)	7,5
ALTURA EDIFICACIÓN (m)	-
ALTURA INSTALACIONES (m)	3,5
NÚMERO DE PLANTAS	2 (2)*
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS	
ALINEACIÓN EXTERIOR	Sin retranqueo. (3)*
FONDO MÁXIMO	-
LINDEROS LATERALES	-
LINDERO POSTERIOR	-
CUERPOS VOLADOS	
ALTURA MINIMA	3,5
SALIENTE MÁXIMO	0,5

OBSERVACIONES

*Para que la parcela sea edificable deberá cumplir las condiciones higiénicas mínimas del uso residencial.
- Se permite el aprovechamiento bajo cubierta en los términos establecidos en la presente Normativa Urbanística.
(1)*- Las parcelas con superficie menor a 100 m² recogidas en el plano catastral vigente en el momento de aprobación del PGM no estarán sometidas a esta limitación de superficie.
(2)* La altura libre de mínima planta serán :
a) para uso vivienda, administrativo o de hostelería, y en este último caso, solo en lo que se refiere al alojamiento de personas: 2,50 m.
b) en los restantes casos 3 m.
c) en el caso de construirse sótanos y semisótanos, no se destinarán a vivienda, y la altura mínima libre de los mismos, será de 2,20m.
(3)* Se autoriza el retranqueo excepcionalmente, en casos justificados por la relación con el entorno, en las condiciones que a continuación de establecen:
a) El retranqueo de fachada, de existir, habrá de ser necesariamente de tres metros. Los retranqueos interiores, en el caso de darse, serán como mínimo de 2m. en el primer caso, es obligatorio el vallado del solar a la altura de la alineación oficial, con un cerramiento de 2m. de altura máxima.
b) En el caso de existir dos solares contiguos con edificaciones retranqueadas respeto de la fachada, la pared divisoria entre ambos ocupa la franja del retranqueo, tendrá el mismo tratamiento que el cerramiento sobre la alineación oficial antes descrito.

ALTURA MÁXIMA EDIFICACIÓN (m)	7,5
ALTURA EDIFICACIÓN (m)	-
ALTURA INSTALACIONES (m)	3,5
NÚMERO DE PLANTAS	2 (2)*
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS	
ALINEACIÓN EXTERIOR	Sin retranqueo. (3)*
FONDO MÁXIMO	-
LINDEROS LATERALES	-
LINDERO POSTERIOR	-
CUERPOS VOLADOS	
ALTURA MINIMA	3,5
SALIENTE MÁXIMO	0,5

OBSERVACIONES

*Para que la parcela sea edificable deberá cumplir las condiciones higiénicas mínimas del uso residencial.
- Se permite el aprovechamiento bajo cubierta en los términos establecidos en la presente Normativa Urbanística.
(1)*- Las parcelas con superficie menor a 100 m² recogidas en el plano catastral vigente en el momento de aprobación del PGM no estarán sometidas a esta limitación de superficie.
(2)* La altura libre de mínima planta serán :
a) para uso vivienda, administrativo o de hostelería, y en este último caso, solo en lo que se refiere al alojamiento de personas: 2,50 m.
b) en los restantes casos 3 m.
c) en el caso de construirse sótanos y semisótanos, no se destinarán a vivienda, y la altura mínima libre de los mismos, será de 2,20m.
(3)* Se autoriza el retranqueo excepcionalmente, en casos justificados por la relación con el entorno, en las condiciones que a continuación de establecen:
a) El retranqueo de fachada, de existir, habrá de ser necesariamente de tres metros. Los retranqueos interiores, en el caso de darse, serán como mínimo de 2m. en el primer caso, es obligatorio el vallado del solar a la altura de la alineación oficial, con un cerramiento de 2m. de altura máxima.
b) En el caso de existir dos solares contiguos con edificaciones retranqueadas respeto de la fachada, la pared divisoria entre ambos ocupa la franja del retranqueo, tendrá el mismo tratamiento que el cerramiento sobre la alineación oficial antes descrito.

DILIGENCIA: Aprobado **Inicialmente** por el Pleno de esta Corporación en sesión celebrada el día **10 SEPTIEMBRE 2021**
EL SECRETARIO

DILIGENCIA: Aprobado **Provisionalmente** por el Pleno de esta Corporación en sesión celebrada el día **14 FEBRERO 2022**
EL SECRETARIO

DILIGENCIA: Aprobado **Definitivamente** por el Pleno de esta Corporación en sesión celebrada el día **20 JULIO 2022**
EL SECRETARIO

Calle La Jara s/n (Ampliación Polígono Industrial El Pabellón) 06380 Jerez de los Caballeros (Badajoz)
Telf.: 924 75 12 49/ 924 73 09 60 Fax: 924 75 0699
CIF: V-06182430 E-mail: administracionogu@sierrasuroeste.org

Cód. Validación: AE53EEMMYY7EHGTKM7MD2Z7L4 | Verificación: https://sierrasuroeste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 18

DILIGENCIA: Aprobado **Inicialmente** por el Pleno de esta Corporación en sesión celebrada el día **10 SEPTIEMBRE 2021**
EL SECRETARIO

DILIGENCIA: Aprobado **Provisionalmente** por el Pleno de esta Corporación en sesión celebrada el día **14 FEBRERO 2022**
EL SECRETARIO

DILIGENCIA: Aprobado **Definitivamente** por el Pleno de esta Corporación en sesión celebrada el día **20 JUNIO 2022**
EL SECRETARIO

CONDICIONES ESTÉTICAS	
Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de volumen y estéticas recogidas en las presentes Normas Urbanísticas.	
USOS	
USO PORMENORIZADO	-Residencial Unifamiliar (RU) y Plurifamiliar (RP).
USOS COMPATIBLES	- Uso Residencial Comunitario (RC). - Uso Terciario – comercial (TC). - Uso Terciario de Oficinas (TO) - Uso Terciario – Hostelero (TH). - Uso Terciario – Recreativo (TR). - Uso industrial de almacenaje (IA). - Uso Dotacional de Comunicaciones; aparcamiento (D-C). - Uso Dotacional de Equipamiento (D-E). - Uso Dotacional de Zonas Verdes (D-V).
USOS PROHIBIDOS	- Uso industrial productivo (IP). - Uso ganadero.

NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA 2: RESIDENCIAL ENSANCHE	
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los Planos de Ordenación.
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Edificación en manzana cerrada.
USO GLOBAL	Residencial.
DEFINICIÓN	
Regula el aprovechamiento de las parcelas de tamaño medio, con un espacio libre trasero, normalmente, que constituyen las manzanas de formación posterior a las del casco antiguo, con un trazado generalmente más regular.	
CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES	

CONDICIONES ESTÉTICAS	
Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de volumen y estéticas recogidas en las presentes Normas Urbanísticas.	
USOS	
USO PORMENORIZADO	-Residencial Unifamiliar (RU) y Plurifamiliar (RP).
USOS COMPATIBLES	- Uso Residencial Comunitario (RC). - Uso Terciario – comercial (TC). - Uso Terciario de Oficinas (TO) - Uso Terciario – Hostelero (TH). - Uso Terciario – Recreativo (TR). - Uso industrial de almacenaje (IA). - Uso industrial productivo (IP) Categorías A y B. - Uso Dotacional de Comunicaciones; aparcamiento (D-C). - Uso Dotacional de Equipamiento (D-E). - Uso Dotacional de Zonas Verdes (D-V).
USOS PROHIBIDOS	- Uso industrial productivo (IP) Categorías C y D. - Uso ganadero.

NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA 2: RESIDENCIAL ENSANCHE	
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los Planos de Ordenación.
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Edificación en manzana cerrada.
USO GLOBAL	Residencial.
DEFINICIÓN	
Regula el aprovechamiento de las parcelas de tamaño medio, con un espacio libre trasero, normalmente, que constituyen las manzanas de formación posterior a las del casco antiguo, con un trazado generalmente más regular.	
CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES	

Calle La Jara s/n (Ampliación Polígono Industrial El Pabellón) 06380 Jerez de los Caballeros (Badajoz)
Telf.: 924 75 12 49/ 924 73 09 60 Fax: 924 75 0699
CIF: V-06182430 E-mail: administracionogu@sierrasuroeste.org

Cód. Validación: AE53EEMMYY7EHGTKM7MD2Z7L4 | Verificación: https://sierrasuroeste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 18

SUPERFICIE MÍNIMA (m)	100 m² (1)*
FRENTE MÍNIMO (m)	6,0
FRENTE MÁXIMO (m)	No se establece
FONDO MÍNIMO (m)	10,0
SEPARACIÓN MIN. LINDEROS (m)	-
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
OCUPACIÓN (%)	100% para parcelas menores de100 m² y 70 % para parcelas mayores de 100 m²
EDIFICABILIDAD NETA (m/m)	La que resulta de la aplicación de parámetros de ocupación, fondo, nº de plantas..., hasta un máximo de: 2 m²/m² para parcelas menores de 100 m² 1,4m²/m² para parcelas mayores de 100 m²
ALTURA MÁXIMA EDIFICACIÓN (m)	7,5
ALTURA EDIFICACIÓN (m)	-
ALTURA INSTALACIONES (m)	3,5
NÚMERO DE PLANTAS	2 (2)*
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS	
ALINEACIÓN EXTERIOR	Sin retranqueo. (3)*
FONDO MÁXIMO	-
LINDEROS LATERALES	-
LINDERO POSTERIOR	-
CUERPOS VOLADOS	
ALTURA MINIMA	3,5
SALIENTE MÁXIMO	0,5
OBSERVACIONES	
*Para que la parcela sea edificable deberá cumplir las condiciones higiénicas mínimas del uso residencial. - Se permite el aprovechamiento bajo cubierta en los términos establecidos en la presente Normativa Urbanística.	

SUPERFICIE MÍNIMA (m)	100 m² (1)*
FRENTE MÍNIMO (m)	6,0
FRENTE MÁXIMO (m)	No se establece
FONDO MÍNIMO (m)	10,0
SEPARACIÓN MIN. LINDEROS (m)	-
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
OCUPACIÓN (%)	100% para parcelas menores de100 m² y 70 % para parcelas mayores de 100 m²
EDIFICABILIDAD NETA (m/m)	La que resulta de la aplicación de parámetros de ocupación, fondo, nº de plantas..., hasta un máximo de: 2 m²/m² para parcelas menores de 100 m² 1,4m²/m² para parcelas mayores de 100 m²
ALTURA MÁXIMA EDIFICACIÓN (m)	7,5
ALTURA EDIFICACIÓN (m)	-
ALTURA INSTALACIONES (m)	3,5
NÚMERO DE PLANTAS	2 (2)*
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS	
ALINEACIÓN EXTERIOR	Sin retranqueo. (3)*
FONDO MÁXIMO	-
LINDEROS LATERALES	-
LINDERO POSTERIOR	-
CUERPOS VOLADOS	
ALTURA MINIMA	3,5
SALIENTE MÁXIMO	0,5
OBSERVACIONES	
*Para que la parcela sea edificable deberá cumplir las condiciones higiénicas mínimas del uso residencial. - Se permite el aprovechamiento bajo cubierta en los términos establecidos en la presente Normativa Urbanística.	

DILIGENCIA: Aprobado **Inicialmente** por el Pleno de esta Corporación en sesión celebrada el día **10 SEPTIEMBRE 2021**
EL SECRETARIO

DILIGENCIA: Aprobado **Provisionalmente** por el Pleno de esta Corporación en sesión celebrada el día **14 FEBRERO 2022**
EL SECRETARIO

DILIGENCIA: Aprobado **Definitivamente** por el Pleno de esta Corporación en sesión celebrada el día **20 JULIO 2022**
EL SECRETARIO

Calle La Jara s/n (Ampliación Polígono Industrial El Pabellón) 06380 Jerez de los Caballeros (Badajoz)
Tlf.: 924 75 12 49/ 924 73 09 60 Fax: 924 75 0699
CIF: V-06182430 E-mail: administracionogu@sierrasuroeste.org

Cód. Validación: AE53EEMMYY7EHGTKM7MD2Z7L4 | Verificación: https://sierrasuroeste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 18

(1)*- Las parcelas con superficie menor a 100 m² recogidas en el plano catastral vigente en el momento de aprobación del PGM no estarán sometidas a esta limitación de superficie. (2)* La altura libre de mínima planta serán : a) para uso vivienda, administrativo o de hostelería, y en este último caso, solo en lo que se refiere al alojamiento de personas: 2,50 m. b) en los restantes casos 3 m. c) en el caso de construirse sótanos y semisótanos, no se destinarán a vivienda, y la altura mínima libre de los mismos, será de 2,20m. (3)* Se autoriza el retranqueo excepcionalmente, en casos justificados por la relación con el entorno, en las condiciones que a continuación de establecen: a) El retranqueo de fachada, de existir, habrá de ser necesariamente de tres metros. Los retranqueos interiores, en el caso de darse, serán como mínimo de 2m. en el primer caso, es obligatorio el vallado del solar a la altura de la alineación oficial, con un cerramiento de 2m. de altura máxima. b) En el caso de existir dos solares contiguos con edificaciones retranqueadas respeto de la fachada, la pared divisoria entre ambos ocupa la franja del retranqueo, tendrá el mismo tratamiento que el cerramiento sobre la alineación oficial antes descrito.	(1)*- Las parcelas con superficie menor a 100 m² recogidas en el plano catastral vigente en el momento de aprobación del PGM no estarán sometidas a esta limitación de superficie. (2)* La altura libre de mínima planta serán : a) para uso vivienda, administrativo o de hostelería, y en este último caso, solo en lo que se refiere al alojamiento de personas: 2,50 m. b) en los restantes casos 3 m. c) en el caso de construirse sótanos y semisótanos, no se destinarán a vivienda, y la altura mínima libre de los mismos, será de 2,20m. (3)* Se autoriza el retranqueo excepcionalmente, en casos justificados por la relación con el entorno, en las condiciones que a continuación de establecen: a) El retranqueo de fachada, de existir, habrá de ser necesariamente de tres metros. Los retranqueos interiores, en el caso de darse, serán como mínimo de 2m. en el primer caso, es obligatorio el vallado del solar a la altura de la alineación oficial, con un cerramiento de 2m. de altura máxima. b) En el caso de existir dos solares contiguos con edificaciones retranqueadas respeto de la fachada, la pared divisoria entre ambos ocupa la franja del retranqueo, tendrá el mismo tratamiento que el cerramiento sobre la alineación oficial antes descrito.
CONDICIONES ESTÉTICAS	**CONDICIONES ESTÉTICAS**
Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de volumen y estéticas recogidas en las presentes Normas Urbanísticas.	Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones **generales de volumen** y estéticas recogidas en las presentes Normas Urbanísticas.

USOS		**USOS**	
USO PORMENORIZADO	-Residencial.	USO PORMENORIZADO	-Residencial.
USOS COMPATIBLES	- Uso Terciario: comercial (TC), oficinas (TO), hostelero (TH)... - Uso industrial de almacenaje (IA). - Uso Dotacional de comunicaciones (D-C). - Uso Educativo (DE-ED). - Uso Administrativo-Institucional (DE-AI). - Uso Cultural – Deportivo (DE-CD). - Uso Sanitario – Asistencial (DE-SA). - Uso de Infraestructuras-servicios urbanos (DE-IS). - Uso Dotacional de Espacios Libres (D-V).	USOS COMPATIBLES	- Uso Terciario: comercial (TC), **oficinas (TO)**, hostelero (TH)... - Uso industrial de almacenaje (IA). - Uso Industrial productivo (IP) Categorías A y B. - Uso Dotacional de comunicaciones (D-C). - Uso Educativo (DE-ED). - Uso Administrativo-Institucional (DE-AI). - Uso Cultural – Deportivo (DE-CD). - Uso Sanitario – Asistencial (DE-SA). - Uso de Infraestructuras-servicios urbanos (DE-IS). - Uso Dotacional de Espacios Libres (D-V).
USOS PROHIBIDOS	- Uso Industrial Productivo (IP).	USOS PROHIBIDOS	- Uso Industrial productivo (IP) Categorías C y D.

DILIGENCIA: Aprobado **Inicialmente** por el Pleno de esta Corporación en sesión celebrada el día **10 SEPTIEMBRE 2021**

EL SECRETARIO

DILIGENCIA: Aprobado **Provisionalmente** por el Pleno de esta Corporación en sesión celebrada el día **14 FEBRERO 2022**

EL SECRETARIO

DILIGENCIA: Aprobado **Definitivamente** por el Pleno de esta Corporación en sesión celebrada el día **20 JULIO 2022**

EL SECRETARIO

Cód. Validación: AE53EEMMYY7EHGTKM7MD2Z7L4 | Verificación: https://sierrasuroeste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 18

2.4.- DOCUMENTACIÓN DE LAS NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL AFECTADO POR LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

En el TÍTULO 5, ORDENACIÓN DE CARÁCTER DETALLADO; CAPÍTULO 5.1. CONDICIONES EDIFICATORIAS EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE; SECCIÓN 5.1.2. CONDICIONES PARTICULARES, de la normativa urbanística, se modifican las tablas que hacen referencia a:

- NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA 1: CASCO ANTIGUO

Se especifican las categorías de uso productivo que serán compatibles y las que estarán prohibidas en dicha ordenanza.

- NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA 2: RESIDENCIAL ENSANCHE

Se especifican las categorías de uso productivo que serán compatibles y las que estarán prohibidas en dicha ordenanza.

3. EFECTOS AMBIENTALES.

La presente innovación de planeamiento no se encuentra incluida en ninguno de los supuestos previstos ni en el artículo 38 ni en el artículo 49 de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, ya que se trata de una modificación menor de la normativa urbanística que aunque afecta a suelo urbano, no supone ni la ampliación, ni modificación de las condiciones urbanísticas para el establecimiento de proyectos o actividades que serán sometidos a evaluación ambiental según el proyecto específico de la industria y si se encuentran enumerada en su legislación especifica establecida a tal efecto, tal y como queda recogido en el artículo 2.2.3.9. USO INDSUTRIAL: DEFINICIÓN Y USOS PROMENORIZADOS, de la normativa urbanística.

DILIGENCIA: Aprobado **Inicialmente** por el Pleno de esta Corporación en sesión celebrada el día **10 SEPTIEMBRE 2021**

EL SECRETARIO

DILIGENCIA: Aprobado **Provisionalmente** por el Pleno de esta Corporación en sesión celebrada el día **14 FEBRERO 2022**

EL SECRETARIO

DILIGENCIA: Aprobado **Definitivamente** por el Pleno de esta Corporación en sesión celebrada el día **20 JULIO 2022**

EL SECRETARIO

Cod. Validación: AE53EEMMYY7EHGTKM7MD2Z7L4 | Verificación: https://sierrasuroeste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 12 de 18

Con todo lo expuesto anteriormente, se da por realizada la modificación puntual.

Fdo.: Luis Sartorius Sáenz

Arquitecto Director O.T.U.D.T.S

Fdo.: Ana María González Torres

Arquitecto Técnico O.T.U.D.T.S.

Fdo.: David González Barros

Asesor Jurídico O.T.U.D.T.S

Mancomunidad Sierra Suroeste, Jerez de los Caballeros, 13 de abril de 2021

DILIGENCIA: Aprobado **Inicialmente** por el Pleno de esta Corporación en sesión celebrada el día **10 SEPTIEMBRE 2021**

EL SECRETARIO

DILIGENCIA: Aprobado **Provisionalmente** por el Pleno de esta Corporación en sesión celebrada el día **14 FEBRERO 2022**

EL SECRETARIO

DILIGENCIA: Aprobado **Definitivamente** por el Pleno de esta Corporación en sesión celebrada el día **20 JULIO 2022**

EL SECRETARIO

Calle La Jara s/n (Ampliación Polígono Industrial El Pabellón) 06380 Jerez de los Caballeros (Badajoz)
Telf.: 924 75 12 49/ 924 73 09 60 Fax: 924 75 0699
Nº Registro Entidad: 0506022 CIF: V-06182430 E-mail: administracionogu@sierrasuroeste.org

Cód. Validación: AE53EEMMYY7EHGTKM7MD2Z7L4 | Verificación: https://sierrasuroeste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 13 de 18

DILIGENCIA: Aprobado **Inicialmente** por el Pleno de esta Corporación en sesión celebrada el día **10 SEPTIEMBRE 2021**

EL SECRETARIO

DILIGENCIA: Aprobado **Provisionalmente** por el Pleno de esta Corporación en sesión celebrada el día **14 FEBRERO 2022**

EL SECRETARIO

DILIGENCIA: Aprobado **Definitivamente** por el Pleno de esta Corporación en sesión celebrada el día **20 JULIO 2022**

EL SECRETARIO

DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN

Cód. Validación: AE53EEMMYY7EHGTKM7MD2Z7L4 | Verificación: https://sierrasuroeste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 14 de 18