José Pachón Hurtado (1 de 1)
Secretario Accidental
Fecha Firma: 03/03/2025
HASH: 585882ca424e356d7733fa827ba60553

PROPUESTA PARA

Modificación puntual del PGOU de Zafra

Iniciativa presentada por

Vanessa Carrascosa Catalina

Julián Vega García
Architect. BIM Manager
Project Manager
625 670 137
julianvega.arquitecto@gmail.com

DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por Pleno en sesión ordinaria celebrada el 27 de febrero de 2025. Certifico, el Secretario.

Cód. Validación: 7PE7WHRCTYN292JXKZYEF2TWK
Verificación: https://zafra.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 26

Julián Vega García
julianvega.arquitecto@gmail.com
_625 670 137_924 53 73 38

Julián Vega García
Architect. BIM Manager
Project Manager
625 670 137
julianvega.arquitecto@gmail.com

DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por Pleno en sesión ordinaria celebrada el 27 de febrero de 2025. Certifico, el Secretario.

Cód. Validación: 7PE7WHRCTYN292JXKZYEF2TWK
Verificación: https://zafra.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 26

PROPUESTA PARA
Modificación puntual del PGOU de Zafra

Iniciativa presentada por

Vanessa Carrascosa Catalina

Julián Vega García
Architect. BIM Manager
Project Manager
625 670 137
julianvega.arquitecto@gmail.com

DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por Pleno en sesión ordinaria celebrada el 27 de febrero de 2025. Certifico, el Secretario.

Cód. Validación: 7PE7WHRCTYN292JXKZYEF2TWK
Verificación: https://zafra.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 26

ÍNDICE

MEMORIA 1

1. AGENTES 2
2. ANTECEDENTES 2
3. MEMORIA INFORMATIVA 2
4. MEMORIA JUSTIFICATIVA 4
5. DOCUMENTOS QUE SE MODIFICARÁN EN EL PGOU 5
6. CONCLUSIÓN 10
7. ANEXOS 11

El arquitecto

Julián Vega García
Zafra, Agosto de 2023

DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por Pleno en sesión ordinaria celebrada el 27 de febrero de 2025. Certifico, el Secretario.

Cód. Validación: 7PE7WHRCTYN292JXKZYEF2TWK
Verificación: https://zafra.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 26

M

MEMORIA

Cód. Validación: 7PE7WHRCTYN292JXKZYEF2TWK
Verificación: https://zafra.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 26

DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por Pleno en sesión ordinaria celebrada el 27 de febrero de 2025. Certifico, el Secretario.

1. AGENTES

1.1. INTERESADA

La presente documentación se redacta por iniciativa de Dª. Vanessa Carrascosa Catalina, con DNI: 77.818.592-R y domicilio en calle El Moral, s/n, CP 06300, de Zafra provincia de Badajoz al amparo de lo establecido en el apartado 1 del artículo 60 del Decreto 143/2021, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (RGLOTUS).

1.2. REDACCIÓN

El presente documento ha sido encargado a D. Julián Vega García, DNI: 44782564-T, arquitecto colegiado nº 525219 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura.

Los trabajos de redacción del mismo han finalizado en Agosto de 2023.

2. ANTECEDENTES

El encargo consiste en la redacción de un documento para una Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Zafra (Badajoz), planeamiento en vigor con aprobación definitiva el día 26 de diciembre de 1988 y publicación en el Boletín Oficial de la Provincia (BOP) nº 38 el día 16 de junio de 1989.

El PGOU ha sido objeto de varias modificaciones puntuales, son las siguientes:

- PGOU.R-001, PGOU.R-001.M-002, PGOU.R-001.M-003, PGOU.R-001.M-008, PGOU.R-001.M-009, PGOU.R-001.M-010, PGOU.R-001.M-012, PGOU.R-001.M-013, PGOU.R-001.M-016, PGOU.R-001.M-017, PGOU.R-001.M-018, PGOU.R-001.M-019, PGOU.R-001.M-020, PGOU.R-001.M-022, PGOU.R-001.M-023, PGOU.R-001.M-024, PGOU.R-001.M-025, PGOU.R-001.M-026, PGOU.R-001.M-028 y PGOU.R-001.M-030

3. MEMORIA INFORMATIVA

3.1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El objeto de este documento es suprimir el fondo máximo edificable incluido en la definición del apartado 7 del artículo 94 de las normas urbanísticas (NNUU) del PGOU pretendiendo resolver una problemática, que se da en muchos casos, en edificaciones en manzana cerrada (Ordenanza IV) cuando se pretende cambiar el uso de la planta baja comercial y ésta ha sido construida más allá de los 18 m medidos desde la alineación exterior. De esta forma, la edificación podrá ubicarse libremente en la parcela sin incrementar su aprovechamiento, que según se determina en el 94.9, se calculará con la superficie delimitada por la alineación exterior, los linderos laterales y una línea paralela a la alineación exterior separada de ella una distancia de 18 m multiplicada por el número de plantas que le corresponda en función del ancho de calle.

En el artículo 94 de las NNUU se definen las condiciones que deben cumplir las edificaciones en manzana cerrada (Ordenanza IV) y, en concreto, en el apartado 7 se establece el fondo edificable con la redacción siguiente: "*Se establece el fondo edificable máximo en 18 m., a excepción de la planta baja, que en caso de ser comercial tendrá un aprovechamiento del 100%*".

Con esta definición, se genera un problema en la casuística bastante frecuente en la que se pretende cambiar el uso a una planta baja con uso comercial en la que se ha construido inicialmente más allá de los 18 metros de fondo puesto que a pesar de ejecutar cerramientos, en ese nivel, coincidentes con la alineación interior (ajustada a los 18 m citados) para limitar el aprovechamiento más allá de esa restricción, permanecen en la edificación los forjados utilizados por las plantas superiores y/o inferiores, generándose, según criterio municipal, vuelos que exceden la longitud máxima de 0,75 m establecida en el artículo 73 de las NNUU. Por tanto, a pesar de que en las propuestas de acondicionamiento/rehabilitación de la planta baja comercial se impida el acceso al espacio posterior que queda delimitado por los forjados superiores e inferiores, además del impedimento debido al propio cerramiento coincidente con la alineación interior, se considera que se genera un vuelo en la propia intervención que o bien debe ser demolido o bien imposibilita el cambio de uso del nivel, limitando el aprovechamiento de un volumen existente (local comercial) con otro uso permitido en las NNUU no alterando, además, la configuración volumétrica ni arquitectónica general del edificio.

Para ello, se modificarán únicamente dos (2) apartados de un artículo de las NNUU, no resultando necesaria la modificación de otros documentos como puedan ser los Planos del PGOU. En concreto, se cambiará el apartado 7 y el subapartado 1 del apartado 8 del artículo 94.

Se acota el objeto de esta modificación a las edificaciones de tipología manzana cerrada, las reguladas en la Ordenanza IV, por lo que el articulado modificado no alterará las condiciones urbanísticas de otras tipologías.

La modificación pretendida no afecta a las determinaciones de ordenación estructural ni a otra clase de suelo que no sea urbano. Cabe aclarar que la supresión del fondo máximo edificable no supone un incremento de aprovechamiento o edificabilidad en esta tipología ya que, en el apartado 9 del artículo 94 se define la superficie edificable de la parcela como "*el resultado de multiplicar la altura en número de plantas que le corresponda en función del ancho de calle, por la superficie de la parcela comprendida dentro del polígono definido por la alineación exterior pública, los linderos laterales y una línea paralela a dicha alineación trazada a 18 metros de distancia medidos perpendicularmente en todos sus puntos*", es decir, la delimitación de la superficie edificable por el fondo se establece con una línea paralela a la alineación exterior y no con una

DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por Pleno en sesión ordinaria celebrada el 27 de febrero de 2025. Certifico, el Secretario.

Cód. Validación: 7PE7WHRCTYN292JXKZYEF2TWK
Verificación: https://zafra.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 26

línea coincidente con el fondo máximo edificable, por ello, es posible suprimir la delimitación de este parámetro sin que ello suponga alterar el aprovechamiento en esa tipología, ya que la alineación exterior permanece invariable.

3.2. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

La modificación pretendida afecta a las edificaciones en manzana cerrada, reguladas en la Ordenanza IV de las NNUU y grafiadas en el plano nº 4 con título “Determinaciones en Suelo Urbano”.



DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por Pleno en sesión ordinaria celebrada el 27 de febrero de 2025. Certifico, el Secretario.

Cód. Validación: 7PE7WHRCTYN292JXKZYEF2TWK
Verificación: https://zafra.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 26

4. MEMORIA JUSTIFICATIVA

4.1. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

En el apartado 3 de la disposición transitoria segunda de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS) se establece:

"3*. Podrán tramitarse y aprobarse modificaciones puntuales de los instrumentos de planeamiento general y de desarrollo, aprobados antes de la entrada en vigor de esta ley, sin necesidad de su adaptación, de acuerdo con el siguiente régimen:*

a) Podrá modificarse el planeamiento general y el planeamiento de desarrollo aprobado conforme al régimen jurídico de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del suelo y ordenación territorial de Extremadura, siempre que la ordenación prevista para el ámbito objeto de la modificación:

1.º) No suponga una quiebra del principio de igualdad en cuanto a derechos y deberes en la ejecución el planeamiento dentro del ámbito de referencia para el reparto de beneficios y cargas.

2.º) Resulte compatible con la ordenación estructural del planeamiento en vigor, sin perjuicio de que la modificación pueda requerir ajustes en la ordenación estructural.

3.º) No impida el cumplimiento de los objetivos del planeamiento en vigor.

b) Podrá modificarse el Planeamiento General y el Planeamiento de Desarrollo aprobado conforme al régimen jurídico anterior a la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, durante el plazo de seis años a contar desde la entrada en vigor de esta norma en las mismas condiciones previstas en el apartado precedente.

Transcurrido dicho plazo solo podrán ser objeto de modificación para la clasificación o calificación de terrenos para uso dotacional o productivo.

[…]

e) El procedimiento para estas modificaciones será el previsto en esta ley, si bien en su tramitación no será exigible la distinción documental entre Plan General Municipal Estructural y detallado, prevista en el artículo 46, pudiendo tramitarse como un único documento, que mantendrá su estructura propia, refundiendo el contenido de la modificación con el instrumento vigente.

f) La aprobación definitiva de las determinaciones modificadas de ordenación estructural del planeamiento general corresponderá a la Comunidad Autónoma y las de carácter detallado al municipio"

La modificación propuesta no incumple ninguno de los apartados anteriores puesto que no afecta al reparto de beneficios y cargas, es compatible con la ordenación estructural y no requiere ajustes de la misma, no impide el cumplimiento de los objetivos del PGOU y no han transcurrido seis años desde la entrada en vigor de la LOTUS. Por consiguiente, procede la modificación del PGOU aprobado con régimen jurídico anterior a la Ley 15/2001.

Según lo indicado en la letra f), la aprobación definitiva de las determinaciones modificadas corresponderá al municipio puesto que no se modifica la ordenación estructural. La modificación objeto de este documento no cambia ninguna de las determinaciones de ordenación estructural definidas en el apartado 2 del artículo 45 de la LOTUS. En el apartado 3 del mismo artículo se especifica que "*Son determinaciones de ordenación detallada las necesarias para completar las de ordenación estructural de forma que pueda procederse a la ejecución del planeamiento sin necesidad de un instrumento de desarrollo*"

Según el contenido del artículo 50 de la LOTUS, la modificación puntual propuesta tiene el carácter de modificación y no de revisión porque no modifica el modelo urbano definido y se trata de una modificación que por sí misma o por acumulación de las aprobadas desde su vigencia, implica un incremento superior al 50% del suelo urbano.

Atendiendo al artículo 7 de las NNUU del PGOU, se entiende por modificación "*toda alteración de sus documentos o determinaciones que no constituya supuesto de revisión conforme a lo previsto en el artículo anterior, y, en general, las que puedan aprobarse, en su caso, sin reconsiderar la globalidad del Plan, por no afectar, salvo de modo puntual y aislado, a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo".* La modificación propuesta no se corresponde con ninguna de las circunstancias enumeradas en el artículo 6 de las NNUU del PGOU, por lo que no se está en un supuesto de revisión, sino de modificación.

Por otro lado, el procedimiento de modificación de los instrumentos de planeamiento general se regula en el artículo 60 del *Decreto 143/2021, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura* (RGLOTUS), indicándose entre otras cuestiones que "*La modificación de los Planes Generales Municipales se llevará a cabo por iniciativa del municipio o a instancia de cualquier Administración Pública o entidad adscrita o dependiente de la misma y de las personas físicas o jurídicas, que podrán redactar y proponer al municipio competente para su tramitación, modificaciones de un Plan General Municipal Estructural o Detallado, que en el supuesto de ser aceptadas, serán asumidas como propias y se tramitarán de oficio*" y "*cualquier modificación, incluidas las derivadas de determinaciones de otros planes legalmente autorizados para ello, deberá contener un documento refundido de forma que el Plan General Municipal se mantenga actualizado*". Al respecto, se incorpora en un apartado posterior refundido de los artículos a modificar.

DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por Pleno en sesión ordinaria celebrada el 27 de febrero de 2025. Certifico. el Secretario.

Cód. Validación: 7PE7WHRCTYN292JXKZYEF2TWK
Verificación: https://zafra.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 26

5. DOCUMENTOS QUE SE MODIFICARÁN EN EL PGOU

Como se ha explicado en puntos anteriores, la modificación objeto del presente documento afectará únicamente al articulado de las NNUU del PGOU:

- Artículo 94

5.1. MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 94

5.1.1. REDACCIÓN ACTUAL

El contenido del artículo es el siguiente:

"**Art. 94. Ordenanza IV: Edificación en manzana cerrada**

1. Ámbito y características

1. Abarca las áreas del territorio señaladas en el plano Determinaciones en Suelo Urbano.
2. Responde a la tipología de edificación entre medianerías sobre alineación de exterior.
3. Su uso característico es el residencial.

2. Obras admisibles

1. Son obras admisibles todas las obras en los edificios, (conservación, etc.) de demolición y de nueva edificación reguladas en los artículos 34 y siguientes.

3. Parcela mínima

Se entiende por parcela mínima aquella que es capaz de acoger en planta, cumpliendo las restantes condiciones particulares, una vivienda que cumpla el programa y superficie establecida para la vivienda mínima, en el artículo 76.

4. Condiciones de la parcela

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcela, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) La superficie de parcela será igual o superior a 90 m².
b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión mayor o igual que 450 cm.
4. La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior que 450cm.

Se exceptúan las parcelas que se destinan a usos dotacionales e infraestructurales.

5. Separación a los linderos

1. La edificación, en caso de ser para uso residencial en planta baja y en las plantas superiores para cualquier uso, se separará del lindero testero una distancia igual o superior a un tercio de su altura de cornisa (H:3), con mínimo 3 m., midiéndose esta distancia perpendicularmente en todos los puntos entre el plano de fachada y el testero, siempre que la profundidad de la parcela sea mayor a 18 m. La altura de comisa se medirá para los distintos cuerpos de edificación enfrentados al testero.

6. Posición respecto a la alineación exterior

1. La edificación deberá constituirse con la línea de fachada sobre alineación exterior, salvo lo dispuesto en el apartado siguiente.

7. Fondo edificable

Se establece el fondo edificable máximo en 18 m., a excepción de la planta baja, que en caso de ser comercial tendrá un aprovechamiento del 100%.

8. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación

1. El área de movimiento viene determinada por la alineación exterior, los linderos laterales y la línea de fondo edificable, sin perjuicio de la posibilidad de ocupar el 100% de la planta baja en el caso de dedicarse a uso comercial.
2. Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela.
3. En parcelas con frente a calles opuestas, la distancia entre los planos de fachada interior de los cuerpos de edificación correspondientes a cada vía será en todos sus puntos igual o superior a dos tercios de la altura de cornisa (2 H:3), con mínimo de 6. Como valor H se tomará, si ambos cuerpos tienen distinta altura, el de la mayor.

Se entiende por calles opuestas aquellas cuyos ejes forman entre sí un ángulo inferior a 90º sexagesimales.

9. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento

1. La superficie edificable de la parcela viene definida por el resultado de multiplicar la altura en número de plantas que le corresponda en función del ancho de calle, por la superficie de la parcela comprendida dentro del polígono definido por la alineación exterior pública, los linderos laterales y una línea paralela a dicha alineación trazada a 18 metros de distancia medidos perpendicularmente en todos sus puntos.

DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por Pleno en sesión ordinaria celebrada el 27 de febrero de 2025. Certifico, el Secretario.

Cód. Validación: 7PE7WHRCTYN292JXKZYEF2TWK
Verificación: https://zafra.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 26

2. Si a las calles opuestas corresponden distintas alturas de edificación, el cálculo de la superficie edificable se hará aplicando a cada alineación la altura correspondiente, considerando caso de que se superpongan ambas poligonales, la media de las alturas para el espacio común.

10. Altura de la edificación

1. La altura de la edificación en plantas y en metros a la cornisa se fija en función del ancho de calle, con arreglo al siguiente cuadro de relación.

AL TURA DE LA EDIFICACIÓN SEGÚN DE LA CALLE

Ancho de calle (m)	Altura en plantas	Altura de cornisa (m)
Menos de 6	**2**	**7,50**
De 6 en adelante	**3**	**10,50**
Como excepción en la Avda. Antonio Chacón		
	4	**13,50** o más
en el supuesto de que el edificio colindante sobrepase en 2 alturas la permitida, podrá levantarse 1 planta más de las permitidas en función del ancho de calle. No se considerarán fuera de ordenación las edificaciones que en la actualidad cuenten con mayor altura de la autorizada por el presente artículo.		

En parcelas incluidas en zonas de edificación en hilera, queda limitada la altura edificable a dos plantas.

2. En parcelas con frentes a calles opuestas de distinto ancho podrá mantenerse la altura correspondiente a cada calle, hasta la línea media de la parcela.
3. En parcelas de esquina a calles de distinto ancho, se mantendrá la altura hasta el fondo edificable.
4. No se autorizarán entreplantas.

11. Altura de pisos

La altura mínima de pisos será de:

Planta baja: 3,10 m en usos no residenciales
2,70 m en usos residenciales
Plantas de pisos: 2,50 m

12. Condiciones de estética

1. Salientes y vuelos

a) Se admite rebasar la alineación con balcones y miradores o vuelos cerrados, hasta los siguientes salientes máximos, medidos desde la fachada correspondiente a la alineación exterior. Separación medianería 50 cm.

ANCHO DE CALLE (m)	SALIENTE(m)
menos de 6	0.00
De 6 a menos de 9	0.50
De 9 en adelante	0.75

b) La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado del cuerpo saliente y la rasante de la acera será de 350 cm. del bordillo de la acera.

2. Cornisas y aleros.

El saliente máximo de cornisas y aleros, medido desde el plano de fachada, no rebasará 25 cm. en cualquier situación.

3. La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño, son libres en el ámbito de esta zona.

4. La fachada posterior ha de tratarse como fachada principal en todos los casos.
5. Se admiten recercados y zócalos ejecutados con morteros de recubrimiento o piedras naturales no pulidas ni abrillantadas, prohibiéndose los aplacados y materiales cerámicos, pseudo pétreos o hidráulicos.

13. Usos compatibles

Son usos compatibles los que a continuación se señalan para cada nivel:

DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por Pleno en sesión ordinaria celebrada el 27 de febrero de 2025. Certifico, el Secretario.

Cód. Validación: 7PE7WHRCTYN292JXKZYEF2TWK
Verificación: https://zafra.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 26

En obras de nueva planta se limitan los usos de semisótanos a cocheras y almacenes de locales situados en la planta superior, con entrada desde estos de manera exclusiva. En construcciones existentes se mantienen los mencionados a continuación:

1. En el grado a:

a) Industrial: Se admite el uso industrial en situación de planta baja, semisótano.

b) Servicios terciarios: en sus clases de comercial, oficinas y salas de reunión es admisible en situación de planta baja y semisótano. La clase de oficinas es, además, admisible en planta primera. La clase de hospedaje se admite en planta primera y en régimen de edificio exclusivo.

c) Dotacional: se admite el uso dotacional, en cualquiera de sus clases, en situación de planta baja, semisótano, primera y en edificio exclusivo.

2. En el grado b:

a) Industrial: se admite el uso industrial en situación de planta baja, semisótano y en edificio de uso exclusivo.

b) Servicios terciarios: es admisible el uso de servicios terciarios en las clases y situaciones admitidas en el grado a, y además hasta llegar a ocupar una superficie edificada adscrita a la misma o varias clases de servicios terciarios, igual al 50% de la superficie edificada total del edificio, comercial, que en su categoría de grandes superficies, no podrá rebasar una superficie de venta en comercio no alimentario de 2.500 m2.

c) Dotacional: se admite el uso dotacional, en todas sus clases, en situación de planta baja, semisótano y primera y en edificio exclusivo.

14. Condiciones particulares de nueva edificación destinada a uso industrial en edificio exclusivo

La nueva construcción de edificios de uso industrial, en áreas pertenecientes al grado b, está sujeta al régimen general de usos, y a la regulación de obras de nueva planta, cumpliendo las siguientes condiciones:

a) Cuando la distribución de la superficie edificable lo permita, y el funcionamiento de la industria lo haga necesario, podrá rebasarse en planta baja el fondo edificable, mediante un cuerpo de edificación de una planta, de altura a cornisa máxima de 6 m y altura total no superior a 8 m.

Dicho cuerpo deberá separase de los linderos de parcela una distancia superior a 5 m respecto al lindero posterior y 3 m respecto a los linderos laterales.

Si la edificación colindante es de uso industrial, la nueva construcción podrá adosarse a un lindero lateral, previo acuerdo con el colindante.

15. Fuera de ordenación

En áreas ya consolidadas en que sea de aplicación la presente ordenanza, no se darán los supuestos de fuera de ordenación, a excepción de las edificaciones contenidas en la U.A. nº 7. Los espacios resultantes del aprovechamiento bajo cubierta existentes en el momento de la aprobación de la presente Modificación puntual podrán legalizarse tras la elaboración del correspondiente reformado o ampliación del proyecto con el que se obtuvo la licencia Municipal de obras.”

DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por Pleno en sesión ordinaria celebrada el 27 de febrero de 2025. Certifico, el Secretario.

Cód. Validación: 7PE7WHRCTYN292JXKZYEF2TWK
Verificación: https://zafra.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 26

5.1.2. REDACCIÓN PROPUESTA EN LA MODIFICACIÓN

La modificación propuesta para este artículo modifica el apartado 7 y el subapartado 1 del artículo 8, dejando el resto sin ningún cambio. Será la siguiente:

- "7. Fondo edificable

  No se establece fondo edificable máximo. El aprovechamiento será el que se establece en el apartado 9 siguiente, a excepción de la planta baja, que en caso de ser comercial tendrá un aprovechamiento del 100%."

- "8. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación

  1. El área de movimiento viene determinada por la alineación exterior, los linderos laterales y la línea de fondo de la parcela, sin perjuicio de la posibilidad de ocupar el 100% de la planta baja en el caso de dedicarse a uso comercial."

Quedando la redacción del artículo de la siguiente manera (se marca en negrita y subrayado el texto añadido):

"**Art. 94. Ordenanza IV: Edificación en manzana cerrada**

1. Ámbito y características

1. Abarca las áreas del territorio señaladas en el plano Determinaciones en Suelo Urbano.
2. Responde a la tipología de edificación entre medianerías sobre alineación de exterior.
3. Su uso característico es el residencial.

2. Obras admisibles

1. Son obras admisibles todas las obras en los edificios, (conservación, etc.) de demolición y de nueva edificación reguladas en los artículos 34 y siguientes.

3. Parcela mínima

Se entiende por parcela mínima aquella que es capaz de acoger en planta, cumpliendo las restantes condiciones particulares, una vivienda que cumpla el programa y superficie establecida para la vivienda mínima, en el artículo 76.

4. Condiciones de la parcela

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcela, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) La superficie de parcela será igual o superior a 90 m².
b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión mayor o igual que 450 cm.
c) La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior que 450cm.

Se exceptúan las parcelas que se destinan a usos dotacionales e infraestructurales.

5. Separación a los linderos

1. La edificación, en caso de ser para uso residencial en planta baja y en las plantas superiores para cualquier uso, se separará del lindero testero una distancia igual o superior a un tercio de su altura de cornisa (H:3), con mínimo 3 m., midiéndose esta distancia perpendicularmente en todos los puntos entre el plano de fachada y el testero, siempre que la profundidad de la parcela sea mayor a 18 m. La altura de comisa se medirá para los distintos cuerpos de edificación enfrentados al testero.

6. Posición respecto a la alineación exterior

1. La edificación deberá constituirse con la línea de fachada sobre alineación exterior, salvo lo dispuesto en el apartado siguiente.

7. Fondo edificable

No se establece fondo edificable máximo. El aprovechamiento será el que se establece en el apartado 9 siguiente, a excepción de la planta baja, que en caso de ser comercial tendrá un aprovechamiento del 100%.

8. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación

1. El área de movimiento viene determinada por la alineación exterior, los linderos laterales y la línea de fondo **de la parcela**, sin perjuicio de la posibilidad de ocupar el 100% de la planta baja en el caso de dedicarse a uso comercial.
2. Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela.
3. En parcelas con frente a calles opuestas, la distancia entre los planos de fachada interior de los cuerpos de edificación correspondientes a cada vía será en todos sus puntos igual o superior a dos tercios de la altura de cornisa (2 H:3), con mínimo de 6. Como valor H se tomará, si ambos cuerpos tienen distinta altura, el de la mayor.

Se entiende por calles opuestas aquellas cuyos ejes forman entre sí un ángulo inferior a 90º sexagesimales.

9. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento

DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por Pleno en sesión ordinaria celebrada el 27 de febrero de 2025. Certifico, el Secretario.

Cód. Validación: 7PE7WHRCTYN292JXKZYEF2TWK
Verificación: https://zafra.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 12 de 26

1. La superficie edificable de la parcela viene definida por el resultado de multiplicar la altura en número de plantas que le corresponda en función del ancho de calle, por la superficie de la parcela comprendida dentro del polígono definido por la alineación exterior pública, los linderos laterales y una línea paralela a dicha alineación trazada a 18 metros de distancia medidos perpendicularmente en todos sus puntos.
2. Si a las calles opuestas corresponden distintas alturas de edificación, el cálculo de la superficie edificable se hará aplicando a cada alineación la altura correspondiente, considerando caso de que se superpongan ambas poligonales, la media de las alturas para el espacio común.

10. Altura de la edificación

1. La altura de la edificación en plantas y en metros a la cornisa se fija en función del ancho de calle, con arreglo al siguiente cuadro de relación.

AL TURA DE LA EDIFICACIÓN SEGÚN DE LA CALLE

Ancho de calle (m)	**Altura en plantas**	**Altura de cornisa (m)**
Menos de 6	**2**	**7,50**
De 6 en adelante	**3**	**10,50**
Como excepción en la Avda. Antonio Chacón		
	4	**13,50** o más
en el supuesto de que el edificio colindante sobrepase en 2 alturas la permitida, podrá levantarse 1 planta más de las permitidas en función del ancho de calle. No se considerarán fuera de ordenación las edificaciones que en la actualidad cuenten con mayor altura de la autorizada por el presente artículo.		

En parcelas incluidas en zonas de edificación en hilera, queda limitada la altura edificable a dos plantas.

2. En parcelas con frentes a calles opuestas de distinto ancho podrá mantenerse la altura correspondiente a cada calle, hasta la línea media de la parcela.
3. En parcelas de esquina a calles de distinto ancho, se mantendrá la altura hasta el fondo edificable.
4. No se autorizarán entreplantas.

11. Altura de pisos

La altura mínima de pisos será de:

Planta baja: 3,10 m en usos no residenciales
2,70 m en usos residenciales
Plantas de pisos: 2,50 m

12. Condiciones de estética

1. Salientes y vuelos

a) Se admite rebasar la alineación con balcones y miradores o vuelos cerrados, hasta los siguientes salientes máximos, medidos desde la fachada correspondiente a la alineación exterior. Separación medianería 50 cm.

ANCHO DE CALLE (m)	SALIENTE(m)
menos de 6	0.00
De 6 a menos de 9	0.50
De 9 en adelante	0.75

b) La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado del cuerpo saliente y la rasante de la acera será de 350 cm. del bordillo de la acera.

2. Cornisas y aleros.

El saliente máximo de cornisas y aleros, medido desde el plano de fachada, no rebasará 25 cm. en cualquier situación.

3. La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño, son libres en el ámbito de esta zona.

4. La fachada posterior ha de tratarse como fachada principal en todos los casos.

DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por Pleno en sesión ordinaria celebrada el 27 de febrero de 2025. Certifico, el Secretario.

Cód. Validación: 7PE7WHRCTYN292JXKZYEF2TWK
Verificación: https://zafra.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 13 de 26

5. Se admiten recercados y zócalos ejecutados con morteros de recubrimiento o piedras naturales no pulidas ni abrillantadas, prohibiéndose los aplacados y materiales cerámicos, pseudo pétreos o hidráulicos.

13. Usos compatibles

Son usos compatibles los que a continuación se señalan para cada nivel:

En obras de nueva planta se limitan los usos de semisótanos a cocheras y almacenes de locales situados en la planta superior, con entrada desde estos de manera exclusiva. En construcciones existentes se mantienen los mencionados a continuación:

1. En el grado a:

a) Industrial: Se admite el uso industrial en situación de planta baja, semisótano.

b) Servicios terciarios: en sus clases de comercial, oficinas y salas de reunión es admisible en situación de planta baja y semisótano. La clase de oficinas es, además, admisible en planta primera. La clase de hospedaje se admite en planta primera y en régimen de edificio exclusivo.

c) Dotacional: se admite el uso dotacional, en cualquiera de sus clases, en situación de planta baja, semisótano, primera y en edificio exclusivo.

2. En el grado b:

d) Industrial: se admite el uso industrial en situación de planta baja, semisótano y en edificio de uso exclusivo.

e) Servicios terciarios: es admisible el uso de servicios terciarios en las clases y situaciones admitidas en el grado a, y además hasta llegar a ocupar una superficie edificada adscrita a la misma o varias clases de servicios terciarios, igual al 50% de la superficie edificada total del edificio, comercial, que en su categoría de grandes superficies, no podrá rebasar una superficie de venta en comercio no alimentario de 2.500 m2.

f) Dotacional: se admite el uso dotacional, en todas sus clases, en situación de planta baja, semisótano y primera y en edificio exclusivo.

14. Condiciones particulares de nueva edificación destinada a uso industrial en edificio exclusivo

La nueva construcción de edificios de uso industrial, en áreas pertenecientes al grado b, está sujeta al régimen general de usos, y a la regulación de obras de nueva planta, cumpliendo las siguientes condiciones:

a) Cuando la distribución de la superficie edificable lo permita, y el funcionamiento de la industria lo haga necesario, podrá rebasarse en planta baja el fondo edificable, mediante un cuerpo de edificación de una planta, de altura a cornisa máxima de 6 m y altura total no superior a 8 m.

Dicho cuerpo deberá separase de los linderos de parcela una distancia superior a 5 m respecto al lindero posterior y 3 m respecto a los linderos laterales.

Si la edificación colindante es de uso industrial, la nueva construcción podrá adosarse a un lindero lateral, previo acuerdo con el colindante.

15. Fuera de ordenación

En áreas ya consolidadas en que sea de aplicación la presente ordenanza, no se darán los supuestos de fuera de ordenación, a excepción de las edificaciones contenidas en la U.A. nº 7. Los espacios resultantes del aprovechamiento bajo cubierta existentes en el momento de la aprobación de la presente Modificación puntual podrán legalizarse tras la elaboración del correspondiente reformado o ampliación del proyecto con el que se obtuvo la licencia Municipal de obras."

6. CONCLUSIÓN

La modificación del articulado de las NNUU del PGOU se ajusta a los objetivos establecidos para la modificación de esta figura de planeamiento tanto en el contenido del propio PGOU, como en la LOTUS y el RGLOTUS.

La tramitación de la modificación planteada afecta a la ordenación detallada únicamente (no se alteran las condiciones de edificabilidad o aprovechamiento, alturas, retranqueos, etc) por lo que su aprobación definitiva corresponderá al municipio según se establece en la disposición transitoria segunda de la LOTUS.

Según la misma disposición, "El procedimiento para estas modificaciones será el previsto en esta ley, si bien en su tramitación no será exigible la distinción documental entre Plan General Municipal Estructural y detallado, prevista en el artículo 46, pudiendo tramitarse como un único documento, que mantendrá su estructura propia, refundiendo el contenido de la modificación con el instrumento vigente".

El arquitecto

Julián Vega García

Zafra, Agosto de 2023

DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por Pleno en sesión ordinaria celebrada el 27 de febrero de 2025. Certifico, el Secretario.

Cód. Validación: 7PE7WHRCTYN292JXKZYEF2TWK
Verificación: https://zafra.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 14 de 26

7. ANEXOS

7.1. ANEXO I: HOJA VIGENTE QUE SE MODIFICARÁ EN LAS NNUU

7.1.1. PÁGINA 85 DE LAS NNUU DEL PGOU

Proviene de 'PGOU.R-001.M-024' (A.D. 20/11/20

9 3 OCT. 2003

85

c) La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior que 450cm.

Se exceptúan las parcelas que se destinan a usos dotacionales e infraestructurales.

5. Separación a los linderos

1. La edificación, en caso de ser para uso residencial en planta baja y en las plantas superiores para cualquier uso, se separará del lindero testero una distancia igual o superior a un tercio de su altura de cornisa (H:3), con mínimo 3 m., midiéndose esta distancia perpendicularmente en todos los puntos entre el plano de fachada y el testero, siempre que la profundidad de la parcela sea mayor a 18 m.. La altura de cornisa se medirá para los distintos cuerpos de edificación enfrentados al testero.

6. Posición respecto a la alineación exterior

1. La edificación deberá constituirse con la línea de fachada sobre alineación exterior, salvo lo dispuesto en el apartado siguiente.

7. Fondo edificable

Se establece el fondo edificable máximo en 18 m., a excepción de la planta baja, que en caso de ser comercial tendrá un aprovechamiento del 100%.

8. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación

1. El área de movimiento viene determinada por la alineación exterior, los linderos laterales y la línea de fondo edificable, sin perjuicio de la posibilidad de ocupar el 100% de la planta baja en el caso de dedicarse a uso comercial.

DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por Pleno en sesión ordinaria celebrada el 27 de febrero de 2025. Certifico, el Secretario.

Cód. Validación: 7PE7WHRCTYN292JXKZYEF2TWK
Verificación: https://zafra.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 15 de 26

7.2. ANEXO II. HOJA MODIFICADA DE LAS NNUU

7.2.1. PÁGINA 85 DE LAS NNUU DEL PGOU

En la página siguiente se incluye la hoja refundida a sustituir en el documento de las NNUU.

DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por Pleno en sesión ordinaria celebrada el 27 de febrero de 2025. Certifico, el Secretario.

Cód. Validación: 7PE7WHRCTYN292JXKZYEF2TWK
Verificación: https://zafra.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 16 de 26

c) La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior que 450cm.

Se exceptúan las parcelas que se destinan a usos dotacionales e infraestructurales.

5. Separación a los linderos

1. La edificación, en caso de ser para uso residencial en planta baja y en las plantas superiores para cualquier uso, se separará del lindero testero una distancia igual o superior a un tercio de su altura de cornisa (H:3), con mínimo 3 m., midiéndose esta distancia perpendicularmente en todos los puntos entre el plano de fachada y el testero, siempre que la profundidad de la parcela sea mayor a 18 m.. La altura de comisa se medirá para los distintos cuerpos de edificación enfrentados al testero.

6. Posición respecto a la alineación exterior

1. La edificación deberá constituirse con la línea de fachada sobre alineación exterior, salvo lo dispuesto en el apartado siguiente.

7. Fondo edificable

No se establece fondo edificable máximo. El aprovechamiento será el que se establece en el apartado 9 siguiente, a excepción de la planta baja, que en caso de ser comercial tendrá un aprovechamiento del 100%.

8. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación

1. El área de movimiento viene determinada por la alineación exterior, los linderos laterales y la línea de fondo de la parcela, sin perjuicio de la posibilidad de ocupar el 100% de la planta baja en el caso de dedicarse a uso comercial.

DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por Pleno en sesión ordinaria celebrada el 27 de febrero de 2025. Certifico, el Secretario.

Cód. Validación: 7PE7WHRCTYN292JXKZYEF2TWK
Verificación: https://zafra.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 17 de 26

Julián Vega García
Architect. BIM Manager
Project Manager
625 670 137
julianvega.arquitecto@gmail.com

Cód. Validación: 7PE7WHRCTYN292JXKZYEF2TWK
Verificación: https://zafra.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 18 de 26

DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por Pleno en sesión ordinaria celebrada el 27 de febrero de 2025. Certifico, el Secretario.

RESUMEN EJECUTIVO

Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Zafra (Badajoz).

1. Equipo redactor.

La presente modificación puntual ha sido redactada por D. Julián Vega García, arquitecto.

2. Normativa urbanística.

- Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial urbanística y sostenible de Extremadura (LOTUS).

- Decreto 143/2021, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (RGLOTUS).

- Plan General de Ordenación Urbana de Zafra (PGOU).

3. Justificación de la modificación.

La modificación puntual se tramita conforme a lo establecido en el apartado 3 de la disposición transitoria segunda de la LOTUS.

Por otro lado, el procedimiento de modificación de los instrumentos de planeamiento general se regula en el artículo 60 del RGLOTUS, indicándose entre otras cuestiones que "*La modificación de los Planes Generales Municipales se llevará a cabo por iniciativa del municipio o a instancia de cualquier Administración Pública o entidad adscrita o dependiente de la misma y de las personas físicas o jurídicas, que podrán redactar y proponer al municipio competente para su tramitación, modificaciones de un Plan General Municipal Estructural o Detallado, que en el supuesto de ser aceptadas, serán asumidas como propias y se tramitarán de oficio*" y "*cualquier modificación, incluidas las derivadas de determinaciones de otros planes legalmente autorizados para ello, deberá contener un documento refundido de forma que el Plan General Municipal se mantenga actualizado*"

4. Objeto y alcance de la modificación.

El objeto de este documento es suprimir el fondo máximo edificable incluido en la definición del apartado 7 del artículo 94 de las normas urbanísticas (NNUU) del PGOU pretendiendo resolver una problemática en edificaciones en manzana cerrada (Ordenanza IV) cuando se pretende cambiar el uso de la planta baja comercial y ésta ha sido construida más allá de los 18 m medidos desde la alineación exterior. Una vez tramitada la modificación, la edificación podría ubicarse libremente en la parcela sin incrementar su aprovechamiento, que según se determina en el 94.9, se calculará con la superficie delimitada por la alineación exterior, los linderos laterales y una línea paralela a la alineación exterior separada de ella una distancia de 18 m multiplicada por el número de plantas que le corresponda en función del ancho de calle.

La modificación pretendida afecta a las edificaciones en manzana cerrada, reguladas en la Ordenanza IV de las NNUU y grafiadas en el plano nº 4 con título "Determinaciones en Suelo Urbano".

5. Contenido de la modificación.

Documentación afectada por la modificación:

- La modificación objeto del presente documento afectará únicamente al articulado de las NNUU del PGOU:

    - Artículo 94

La modificación propuesta para este artículo modifica el apartado 7 y el subapartado 1 del apartado 8, dejando el resto sin ningún cambio. Será la siguiente:

- "7. Fondo edificable

  No se establece fondo edificable máximo. El aprovechamiento será el que se establece en el apartado 9 siguiente, a excepción de la planta baja, que en caso de ser comercial tendrá un aprovechamiento del 100%."

- "8. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación

DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por Pleno en sesión ordinaria celebrada el 27 de febrero de 2025. Certifico, el Secretario.

Cód. Validación: 7PE7WHRCTYN292JXKZYEF2TWK
Verificación: https://zafra.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 19 de 26

1. El área de movimiento viene determinada por la alineación exterior, los linderos laterales y la línea de fondo de la parcela, sin perjuicio de la posibilidad de ocupar el 100% de la planta baja en el caso de dedicarse a uso comercial."

Se presenta tabla comparativa diferenciando la redacción actual del artículo y la propuesta en la modificación (en negrita y subrayado)

<table>
<tr><th colspan="2">Título V. Condiciones particulares de la edificación</th></tr>
<tr><th colspan="2">Art. 94. Ordenanza IV: Edificación en manzana cerrada</th></tr>
<tr><th>Redacción actual</th><th>Redacción propuesta en la modificación</th></tr>
<tr><td>
1. Ámbito y características
1. Abarca las áreas del territorio señaladas en el plano Determinaciones en Suelo Urbano.
2. Responde a la tipología de edificación entre medianerías sobre alineación de exterior.
3. Su uso característico es el residencial.
2. Obras admisibles
1. Son obras admisibles todas las obras en los edificios, (conservación, etc.) de demolición y de nueva edificación reguladas en los artículos 34 y siguientes.
3. Parcela mínima
Se entiende por parcela mínima aquella que es capaz de acoger en planta, cumpliendo las restantes condiciones particulares, una vivienda que cumpla el programa y superficie establecida para la vivienda mínima, en el artículo 76.
4. Condiciones de la parcela
A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcela, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:
1. La superficie de parcela será igual o superior a 90 m².
2. El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión mayor o igual que 450 cm.
4. La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior que 450cm.
</td><td>
1. Ámbito y características
1. Abarca las áreas del territorio señaladas en el plano Determinaciones en Suelo Urbano.
2. Responde a la tipología de edificación entre medianerías sobre alineación de exterior.
3. Su uso característico es el residencial.
2. Obras admisibles
1. Son obras admisibles todas las obras en los edificios, (conservación, etc.) de demolición y de nueva edificación reguladas en los artículos 34 y siguientes.
3. Parcela mínima
Se entiende por parcela mínima aquella que es capaz de acoger en planta, cumpliendo las restantes condiciones particulares, una vivienda que cumpla el programa y superficie establecida para la vivienda mínima, en el artículo 76.
4. Condiciones de la parcela
A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcela, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:
1. La superficie de parcela será igual o superior a 90 m².
2. El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión mayor o igual que 450 cm.
3. La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior que 450cm.
</td></tr>
</table>

DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por Pleno en sesión ordinaria celebrada el 27 de febrero de 2025. Certifico, el Secretario.

Cód. Validación: 7PE7WHRCTYN292JXKZYEF2TWK
Verificación: https://zafra.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 20 de 26

Se exceptúan las parcelas que se destinan a usos dotacionales e infraestructurales.	Se exceptúan las parcelas que se destinan a usos dotacionales e infraestructurales.
5. Separación a los linderos 1. La edificación, en caso de ser para uso residencial en planta baja y en las plantas superiores para cualquier uso, se separará del lindero testero una distancia igual o superior a un tercio de su altura de cornisa (H:3), con mínimo 3 m., midiéndose esta distancia perpendicularmente en todos los puntos entre el plano de fachada y el testero, siempre que la profundidad de la parcela sea mayor a 18 m. La altura de comisa se medirá para los distintos cuerpos de edificación enfrentados al testero.	**5. Separación a los linderos** 1. La edificación, en caso de ser para uso residencial en planta baja y en las plantas superiores para cualquier uso, se separará del lindero testero una distancia igual o superior a un tercio de su altura de cornisa (H:3), con mínimo 3 m., midiéndose esta distancia perpendicularmente en todos los puntos entre el plano de fachada y el testero, siempre que la profundidad de la parcela sea mayor a 18 m. La altura de comisa se medirá para los distintos cuerpos de edificación enfrentados al testero.
6. Posición respecto a la alineación exterior 1. La edificación deberá constituirse con la línea de fachada sobre alineación exterior, salvo lo dispuesto en el apartado siguiente.	**6. Posición respecto a la alineación exterior** 1. La edificación deberá constituirse con la línea de fachada sobre alineación exterior, salvo lo dispuesto en el apartado siguiente.
7. Fondo edificable Se establece el fondo edificable máximo en 18 m., a excepción de la planta baja, que en caso de ser comercial tendrá un aprovechamiento del 100%.	**7. Fondo edificable** **No se establece fondo edificable máximo. El aprovechamiento será el que se establece en el apartado 9 siguiente, a excepción de la planta baja, que en caso de ser comercial tendrá un aprovechamiento del 100%.**
8. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación 1. El área de movimiento viene determinada por la alineación exterior, los linderos laterales y la línea de fondo edificable, sin perjuicio de la posibilidad de ocupar el 100% de la planta baja en el caso de dedicarse a uso comercial. 2. Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela. 3. En parcelas con frente a calles opuestas, la distancia entre los planos de fachada interior de los cuerpos de edificación correspondientes a cada vía será en todos sus puntos igual o superior a dos tercios de la altura de cornisa (2 H:3), con mínimo de 6. Como valor H se tomará, si ambos cuerpos tienen distinta altura, el de la mayor.	**8. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación** 1. El área de movimiento viene determinada por la alineación exterior, los linderos laterales y la línea de fondo **de la parcela**, sin perjuicio de la posibilidad de ocupar el 100% de la planta baja en el caso de dedicarse a uso comercial. 2. Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela. 3. En parcelas con frente a calles opuestas, la distancia entre los planos de fachada interior de los cuerpos de edificación correspondientes a cada vía será en todos sus puntos igual o superior a dos tercios de la altura de cornisa (2 H:3), con mínimo de 6. Como valor H se

DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por Pleno en sesión ordinaria celebrada el 27 de febrero de 2025. Certifico, el Secretario.

Cód. Validación: 7PE7WHRCTYN292JXKZYEF2TWK
Verificación: https://zafra.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 21 de 26

Se entiende por calles opuestas aquellas cuyos ejes forman entre sí un ángulo inferior a 90º sexagesimales.	tomará, si ambos cuerpos tienen distinta altura, el de la mayor. Se entiende por calles opuestas aquellas cuyos ejes forman entre sí un ángulo inferior a 90º sexagesimales.
9. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento	9. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento
1. La superficie edificable de la parcela viene definida por el resultado de multiplicar la altura en número de plantas que le corresponda en función del ancho de calle, por la superficie de la parcela comprendida dentro del polígono definido por la alineación exterior pública, los linderos laterales y una línea paralela a dicha alineación trazada a 18 metros de distancia medidos perpendicularmente en todos sus puntos.	1. La superficie edificable de la parcela viene definida por el resultado de multiplicar la altura en número de plantas que le corresponda en función del ancho de calle, por la superficie de la parcela comprendida dentro del polígono definido por la alineación exterior pública, los linderos laterales y una línea paralela a dicha alineación trazada a 18 metros de distancia medidos perpendicularmente en todos sus puntos.
2. Si a las calles opuestas corresponden distintas alturas de edificación, el cálculo de la superficie edificable se hará aplicando a cada alineación la altura correspondiente, considerando caso de que se superpongan ambas poligonales, la media de las alturas para el espacio común.	2. Si a las calles opuestas corresponden distintas alturas de edificación, el cálculo de la superficie edificable se hará aplicando a cada alineación la altura correspondiente, considerando caso de que se superpongan ambas poligonales, la media de las alturas para el espacio común.
10. Altura de la edificación	10. Altura de la edificación
1. La altura de la edificación en plantas y en metros a la cornisa se fija en función del ancho de calle, con arreglo al siguiente cuadro de relación.	1. La altura de la edificación en plantas y en metros a la cornisa se fija en función del ancho de calle, con arreglo al siguiente cuadro de relación.
AL TURA DE LA EDIFICACIÓN SEGÚN DE LA CALLE	**AL TURA DE LA EDIFICACIÓN SEGÚN DE LA CALLE**
Ancho de calle (m) **Altura en plantas** **Altura de cornisa (m)** Menos de 6 **2** **7,50** De 6 en adelante **3** **10,50**	**Ancho de calle (m)** **Altura en plantas** **Altura de cornisa (m)** Menos de 6 **2** **7,50** De 6 en adelante **3** **10,50**
Como excepción en la	Como excepción en la

DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por Pleno en sesión ordinaria celebrada el 27 de febrero de 2025. Certifico, el Secretario.

Cód. Validación: 7PE7WHRCTYN292JXKZYEF2TWK
Verificación: https://zafra.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 22 de 26

Avda. Antonio Chacón **4** **13,50** o más en el supuesto de que el edificio colindante sobrepase en 2 alturas la permitida, podrá levantarse 1 planta más de las permitidas en función del ancho de calle. No se considerarán fuera de ordenación las edificaciones que en la actualidad cuenten con mayor altura de la autorizada por el presente artículo.	Avda. Antonio Chacón **4** **13,50** o más en el supuesto de que el edificio colindante sobrepase en 2 alturas la permitida, podrá levantarse 1 planta más de las permitidas en función del ancho de calle. No se considerarán fuera de ordenación las edificaciones que en la actualidad cuenten con mayor altura de la autorizada por el presente artículo.
En parcelas incluidas en zonas de edificación en hilera, queda limitada la altura edificable a dos plantas. 2. En parcelas con frentes a calles opuestas de distinto ancho podrá mantenerse la altura correspondiente a cada calle, hasta la línea media de la parcela. 3. En parcelas de esquina a calles de distinto ancho, se mantendrá la altura hasta el fondo edificable. 4. No se autorizarán entreplantas. **11. Altura de pisos** La altura mínima de pisos será de: Planta baja: 3,10 m en usos no residenciales 2,70 m en usos residenciales Plantas de pisos: 2,50 m **12. Condiciones de estética** 1. Salientes y vuelos 1. Se admite rebasar la alineación con balcones y miradores o vuelos cerrados, hasta los siguientes salientes máximos, medidos desde la fachada correspondiente a la alineación exterior. Separación medianería 50 cm.	En parcelas incluidas en zonas de edificación en hilera, queda limitada la altura edificable a dos plantas. 2. En parcelas con frentes a calles opuestas de distinto ancho podrá mantenerse la altura correspondiente a cada calle, hasta la línea media de la parcela. 3. En parcelas de esquina a calles de distinto ancho, se mantendrá la altura hasta el fondo edificable. 4. No se autorizarán entreplantas. **11. Altura de pisos** La altura mínima de pisos será de: Planta baja: 3,10 m en usos no residenciales 2,70 m en usos residenciales Plantas de pisos: 2,50 m **12. Condiciones de estética** 1. Salientes y vuelos 1. Se admite rebasar la alineación con balcones y miradores o vuelos cerrados, hasta los siguientes salientes máximos, medidos desde la fachada correspondiente a la alineación exterior. Separación medianería 50 cm.

DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por Pleno en sesión ordinaria celebrada el 27 de febrero de 2025. Certifico, el Secretario.

Cód. Validación: 7PE7WHRCTYN292JXKZYEF2TWK
Verificación: https://zafra.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 23 de 26

ANCHO DE CALLE (m) SALIENTE(m) menos de 6 0.00 De 6 a menos de 9 0.50 De 9 en adelante 0.75	ANCHO DE CALLE (m) SALIENTE(m) menos de 6 0.00 De 6 a menos de 9 0.50 De 9 en adelante 0.75
2. La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado del cuerpo saliente y la rasante de la acera será de 350 cm. del bordillo de la acera. 2. Cornisas y aleros. El saliente máximo de cornisas y aleros, medido desde el plano de fachada, no rebasará 25 cm. en cualquier situación.	2. La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado del cuerpo saliente y la rasante de la acera será de 350 cm. del bordillo de la acera. 2. Cornisas y aleros. El saliente máximo de cornisas y aleros, medido desde el plano de fachada, no rebasará 25 cm. en cualquier situación.
3. La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño, son libres en el ámbito de esta zona.	3. La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño, son libres en el ámbito de esta zona.
4. La fachada posterior ha de tratarse como fachada principal en todos los casos. 5. Se admiten recercados y zócalos ejecutados con morteros de recubrimiento o piedras naturales no pulidas ni abrillantadas, prohibiéndose los aplacados y materiales cerámicos, pseudo pétreos o hidráulicos.	4. La fachada posterior ha de tratarse como fachada principal en todos los casos. 5. Se admiten recercados y zócalos ejecutados con morteros de recubrimiento o piedras naturales no pulidas ni abrillantadas, prohibiéndose los aplacados y materiales cerámicos, pseudo pétreos o hidráulicos.
13. Usos compatibles Son usos compatibles los que a continuación se señalan para cada nivel: En obras de nueva planta se limitan los usos de semisótanos a cocheras y almacenes de locales situados en la planta superior, con entrada desde estos de manera exclusiva. En construcciones existentes se mantienen los mencionados a continuación: 1. En el grado a: 1. Industrial: Se admite el uso industrial en situación de planta baja, semisótano. 2. Servicios terciarios: en sus clases de comercial, oficinas y salas de reunión es admisible en situación de planta baja	**13. Usos compatibles** Son usos compatibles los que a continuación se señalan para cada nivel: En obras de nueva planta se limitan los usos de semisótanos a cocheras y almacenes de locales situados en la planta superior, con entrada desde estos de manera exclusiva. En construcciones existentes se mantienen los mencionados a continuación: 1. En el grado a: 1. Industrial: Se admite el uso industrial en situación de planta baja, semisótano. 2. Servicios terciarios: en sus clases de comercial, oficinas y salas de reunión es admisible en situación de planta baja

DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por Pleno en sesión ordinaria celebrada el 27 de febrero de 2025. Certifico, el Secretario.

Cód. Validación: 7PE7WHRCTYN292JXKZYEF2TWK
Verificación: https://zafra.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 24 de 26

y semisótano. La clase de oficinas es, además, admisible en planta primera. La clase de hospedaje se admite en planta primera y en régimen de edificio exclusivo.

3. Dotacional: se admite el uso dotacional, en cualquiera de sus clases, en situación de planta baja, semisótano, primera y en edificio exclusivo.

2. En el grado b:

1. Industrial: se admite el uso industrial en situación de planta baja, semisótano y en edificio de uso exclusivo.

2. Servicios terciarios: es admisible el uso de servicios terciarios en las clases y situaciones admitidas en el grado a, y además hasta llegar a ocupar una superficie edificada adscrita a la misma o varias clases de servicios terciarios, igual al 50% de la superficie edificada total del edificio, comercial, que en su categoría de grandes superficies, no podrá rebasar una superficie de venta en comercio no alimentario de 2.500 m2.

3. Dotacional: se admite el uso dotacional, en todas sus clases, en situación de planta baja, semisótano y primera y en edificio exclusivo.

14. Condiciones particulares de nueva edificación destinada a uso industrial en edificio exclusivo

La nueva construcción de edificios de uso industrial, en áreas pertenecientes al grado b, está sujeta al régimen general de usos, y a la regulación de obras de nueva planta, cumpliendo las siguientes condiciones:

1. Cuando la distribución de la superficie edificable lo permita, y el funcionamiento de la industria lo haga necesario, podrá rebasarse en planta baja el fondo edificable, mediante un cuerpo de edificación de una planta, de altura a cornisa máxima de 6 m y altura total no superior a 8 m.

Dicho cuerpo deberá separase de los linderos de parcela una distancia superior a 5 m respecto al lindero posterior y 3 m respecto a los linderos laterales.

Si la edificación colindante es de uso industrial, la nueva construcción podrá adosarse

y semisótano. La clase de oficinas es, además, admisible en planta primera. La clase de hospedaje se admite en planta primera y en régimen de edificio exclusivo.

3. Dotacional: se admite el uso dotacional, en cualquiera de sus clases, en situación de planta baja, semisótano, primera y en edificio exclusivo.

2. En el grado b:

1. Industrial: se admite el uso industrial en situación de planta baja, semisótano y en edificio de uso exclusivo.

2. Servicios terciarios: es admisible el uso de servicios terciarios en las clases y situaciones admitidas en el grado a, y además hasta llegar a ocupar una superficie edificada adscrita a la misma o varias clases de servicios terciarios, igual al 50% de la superficie edificada total del edificio, comercial, que en su categoría de grandes superficies, no podrá rebasar una superficie de venta en comercio no alimentario de 2.500 m2.

3. Dotacional: se admite el uso dotacional, en todas sus clases, en situación de planta baja, semisótano y primera y en edificio exclusivo.

14. Condiciones particulares de nueva edificación destinada a uso industrial en edificio exclusivo

La nueva construcción de edificios de uso industrial, en áreas pertenecientes al grado b, está sujeta al régimen general de usos, y a la regulación de obras de nueva planta, cumpliendo las siguientes condiciones:

1. Cuando la distribución de la superficie edificable lo permita, y el funcionamiento de la industria lo haga necesario, podrá rebasarse en planta baja el fondo edificable, mediante un cuerpo de edificación de una planta, de altura a cornisa máxima de 6 m y altura total no superior a 8 m.

Dicho cuerpo deberá separase de los linderos de parcela una distancia superior a 5 m respecto al lindero posterior y 3 m respecto a los linderos laterales.

Si la edificación colindante es de uso industrial, la nueva construcción podrá adosarse

DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por Pleno en sesión ordinaria celebrada el 27 de febrero de 2025. Certifico, el Secretario.

Cód. Validación: 7PE7WHRCTYN292JXKZYEF2TWK
Verificación: https://zafra.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 25 de 26

a un lindero lateral, previo acuerdo con el colindante. **15. Fuera de ordenación** En áreas ya consolidadas en que sea de aplicación la presente ordenanza, no se darán los supuestos de fuera de ordenación, a excepción de las edificaciones contenidas en la U.A. nº 7. Los espacios resultantes del aprovechamiento bajo cubierta existentes en el momento de la aprobación de la presente Modificación puntual podrán legalizarse tras la elaboración del correspondiente reformado o ampliación del proyecto con el que se obtuvo la licencia Municipal de obras.”	a un lindero lateral, previo acuerdo con el colindante. **15. Fuera de ordenación** En áreas ya consolidadas en que sea de aplicación la presente ordenanza, no se darán los supuestos de fuera de ordenación, a excepción de las edificaciones contenidas en la U.A. nº 7. Los espacios resultantes del aprovechamiento bajo cubierta existentes en el momento de la aprobación de la presente Modificación puntual podrán legalizarse tras la elaboración del correspondiente reformado o ampliación del proyecto con el que se obtuvo la licencia Municipal de obras.

En cuanto a la planimetría, no se precisa la modificación de ningún plano del PGOU.

6. Efectos ambientales

Según lo dispuesto en el artículo 49 y siguientes de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura se presentó el documento inicial estratégico, ante el cual, la Dirección General de Medio Ambiente decidió no someter la modificación puntual al procedimiento de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente en la forma prevista en la Ley por considerar que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.

DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por Pleno en sesión ordinaria celebrada el 27 de febrero de 2025. Certifico, el Secretario.

Cód. Validación: 7PE7WHRCTYN292JXKZYEF2TWK
Verificación: https://zafra.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 26 de 26