



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE FUENTE DEL ARCO M-003

MODIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES EDIFICATORIAS EN SUELO INDUSTRIAL

ARTICULO ART. 4.1.2.4 del P.G.M.

FUENTE DEL ARCO - BADAJOZ.

PROMOTOR: **Excmo. Ayuntamiento de Fuente del Arco**
FECHA: **DICIEMBRE-2018**
EQUIPO REDACTOR: **OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA,
ARQUITECTURA Y TERRITORIO.**





ÍNDICE

1.- MEMORIA DESCRIPTIVA

- 1.1.- ANTECEDENTES
- 1.2.- PLANEAMIENTO VIGENTE
- 1.3.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
- 1.4.- EMPLAZAMIENTO
- 1.5.- SITUACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE
- 1.6.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 2.1.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.
- 2.2.- MARCO LEGAL: CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE.
- 2.3.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO
- 2.4.- TRAMITACIÓN SEGÚN LEGISLACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL

3.- MODIFICACIÓN DEL TEXTO DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

- 3.1 TEXTOS ACTUALES A MODIFICAR
- 3.2 TEXTOS MODIFICADOS

4.-TEXTO REFUNDIDO



1.-MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. ANTECEDENTES

Se redacta la siguiente Modificación Puntual del Plan General de Fuente del Arco por encargo del Excmo. Ayuntamiento de Fuente del Arco a la Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Territorio de la Mancomunidad Integral de Aguas y Servicios de la Comarca de Llerena.

1.2. PLANEAMIENTO VIGENTE

▪ **Según el planeamiento vigente:**

- **PLAN GENERAL MUNICIPAL**
 - Aprobación definitiva el 29/10/2015 por la CUOTEX y publicación en el DOE el 05/05/2016.
- **MODIFICACIÓN 002 DEL PGM:** que pretende implantar como uso compatible el Hotelero y el de Oficinas en aquellas zonas de Uso Global Residencial Casco Antiguo, Residencial Ensanche y Residencial de Baja Densidad en todas las plantas de las edificaciones y en semisótanos con fachada posterior abierta a patios traseros siempre que se cumpla la normativa vigente en materia de habitabilidad y la específica aplicable al uso terciario hotelero y de oficinas.
 - **Aprobación inicial 19/12/2017 Publicación DOE 15/02/2018**
 - **información pública de la aprobación inicial en DOE 15/02/2018**
 - **Información pública de la aprobación inicial en Sede Electrónica 16/05/2018**
 - **Aprobación definitiva municipal 21/06/2018**
 - **Publicación en BOP de la aprobación definitiva 11/07/2018**

▪ **Según el planeamiento en tramitación:**

- **PLAN TERRITORIAL**
 - Acuerdo de formulación el 17/06/2010 y publicado en el D.O.E. el 24/06/2010.
- **MODIFICACIÓN 001 DEL PGM:** que tiene por objeto modificar la edificabilidad aplicable en el Suelo No Urbanizable de Protección Natural (SNUP-N) (art. 3.4.37)
 - **Aprobación inicial 06/06/2018**
 - **Información pública de la aprobación inicial en Sede Electrónica 13/06/2018**
 - **Información pública de la aprobación inicial en DOE 28/06/2018**
 - **Aprobación provisional 07/08/2018**

1.3.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

Tras varios años desde la aprobación definitiva del Plan General Municipal, se han detectado algunas deficiencias en la aplicación práctica del mismo, que repercuten en la actividad económica de un gran número de vecinos y del mismo ente municipal.

Se intenta con esta modificación que se pueda compatibilizar la normativa urbanística con actividades industriales de la zona y que no sea el Plan General del municipio el que limite el ejercicio de las mismas.

El Objeto Genérico de la presente Modificación Puntual es el de reducir la superficie mínima de implantación de actividades en el ámbito industrial al objeto de dar respuesta por parte del Excmo. Ayuntamiento de Fuente del Arco a la demanda de los empresarios interesados en instalar sus industrias en la zona, pero que debido, por un lado a la propia



morfología del terreno, y por otro, a las necesidades actuales de la actividad económica local, precisan unas superficies menores para su implantación, encontrándose con una normativa que no responde a esas necesidades actuales.

Para ello, la presente Modificación del Plan General Municipal de Fuente del Arco, va adecuar la regulación del uso industrial y de las futuras edificaciones industriales a la realidad existente en el municipio y establecer las condiciones para un desarrollo real y efectivo del suelo urbano calificado con este uso.

En este sentido se modifica un artículo de las Normas Urbanísticas del Plan General que regula los parámetros edificatorios de la zona industrial, con el consiguiente objetivo de ajustarlos a la morfología real de los terrenos incluidos en dicha zonificación, tanto municipales como privados, a fin de que puedan cumplir normativa en cuanto a fondo, fachada y superficie edificable y puedan ser urbanizados y edificados, cumpliendo, por una parte con su destino urbanístico, y por otra con el consiguiente fortalecimiento económico del municipio, y procurar que el carácter emprendedor de la localidad no se vea entorpecida por las restricciones establecidas en el Plan General Municipal.

Se pretende mantener y potenciar aquellos instrumentos que se dirigen a reforzar la competitividad económica y movilizar su potencial productivo, garantizando unos niveles de calidad de vida equivalentes para el conjunto de la población, conjugándolo con un modelo de desarrollo sostenible.

La modificación Puntual nº 003 del Plan General Municipal de Fuente del Arco tiene por objeto la modificación de las condiciones edificatorias del artículo ART. 4.1.2.4.-ZONA INDUSTRIAL (IND)

Puesto que la modificación planteada no supone la reconsideración total de la ordenación establecida por los planes de ordenación urbanística, y en este caso, de la ordenación estructural del Plan General Municipal no estaríamos dentro del supuesto de revisión de la normativa marcados por el artículo 2.1.4.

Se trataría por tanto de una modificación tal y como se describe en el artículo 2.1.5 del Plan General Municipal, ya que no supone la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio ni de la clasificación del suelo que obligue a la adopción de un modelo territorial distinto.

La Modificación Puntual será llevada a cabo con la precisión establecida en la normativa vigente.

1.4.- EMPLAZAMIENTO.

La Modificación que ahora se plantea, propone cambios que afectan a los terrenos de uso industrial del término municipal que se hallan localizados en terrenos de suelo urbanizable, suelo urbano no consolidado y los ya incluidos en la delimitación de Suelo Urbano, pretendiéndose con la delimitación de esta zona regular y absorber la necesidad de uso específico industrial, en ubicaciones donde ya se concentra la actividad de este tipo preexistente en el núcleo urbano citado, regularizando así esta situación al tiempo que posibilitar el desarrollo de nuevos sectores de suelo capaces de absorber, bajo la presente regulación, la necesaria implantación de nuevos usos industriales exigidos por la dinámica económico-social del municipio.



El ámbito de la presente modificación se ciñe al SUELO INDUSTRIAL DE FUENTE DEL ARCO, situado en:

UNIDAD DE ACTUACIÓN 10	OPO 1	MANZANA 1/3 PILAR DE LA FABRICA	MANZANA 7/2 ESCUELA TALLER	SUELO URBANIZABLE SUB 1
Situada Frente a C/ La Rosa y conexión C/ Constitución	Terrenos situados en la calle del Pozo frente a la gasolinera	Terrenos situados en Crta. De Fuente del Arco a Llerena	Av. Estación, antiguo Camino de Bastimento	Al sureste del municipio; junto a la carretera EX 200
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	SUELO URBANO CONSOLIDADO	SUELO URBANO CONSOLIDADO	SUELO URBANIZABLE

La información urbanística relativa al Suelo Industrial aparece en los planos:

- ✓ **OD.Urbano.001:** Ordenación y Gestión, tipos de viales
- ✓ **OD.Urbano.004:** Núcleo Urbano, Clasificación del Suelo, áreas de Reparto, y Unidades de Actuación en Suelo Urbano.
- ✓ **OD.Urbano.005:** Usos Globales, Intensidades Urbanísticas y Red Dotacional Básica

1.5.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.

Los Planos de Ordenación no se ven afectados por esta propuesta de Modificación Puntual.

La modificación que se pretenden introducir en el artículo antes citado de las Normas Urbanísticas Regulatoras del Plan General de Fuente del Arco es la siguiente:

Primero: se modifican las condiciones de parcela mínima edificable del artículo 4.1.2.4 – Zona Industrial,

ART. 4.1.2.4.-ZONA INDUSTRIAL (IND)

.....
En esta zona serán de aplicación las siguientes condiciones:



Parcela mínima edificable:

Longitud mínima de fachada: 10,00 m.

Fondo mínimo: 20,00 m.

Superficie mínima: 200 m².

Como hemos comentado anteriormente se pretenden cambiar las condiciones de parcela mínima edificable, que pasarían a ser las siguientes:

Parcela mínima edificable:

Longitud mínima de fachada: 08,00 m.

Fondo mínimo: 10,00 m.

Superficie mínima: 100 m².



2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

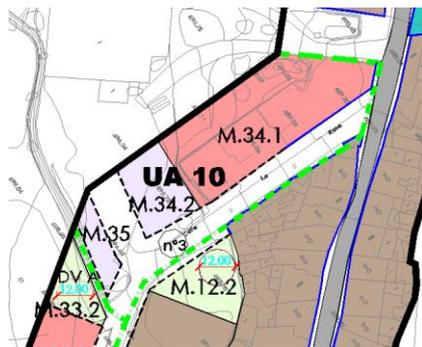
2.1. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

La experiencia adquirida hasta la fecha en la aplicación práctica del Plan General Municipal de Fuente del Arco a lo largo de primer año de vigencia, aconseja un replanteamiento de determinados aspectos de las Normas Urbanísticas que, manteniendo intactas las señas de identidad del modelo vigente, permitan avanzar hacia una ordenación más consecuente con la morfología del municipio, fomentándolo como medio productivo a fin de que resulten comprendidos en él las nuevas determinaciones establecidas en la legislación vigente.

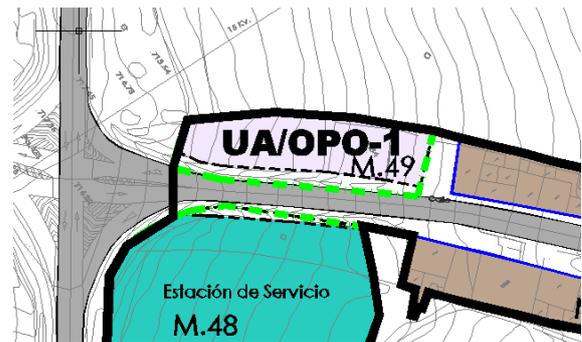
Esta iniciativa nace de los diversos proyectos vinculados a las zonas industriales de Fuente del Arco que se pretenden instalar o aquellos que necesitan ampliar su actividad y no lo pueden hacer debido a los parámetros urbanísticos.

Existen varias zonas del municipio calificadas con uso industrial que no cumplen con dichos parámetros :

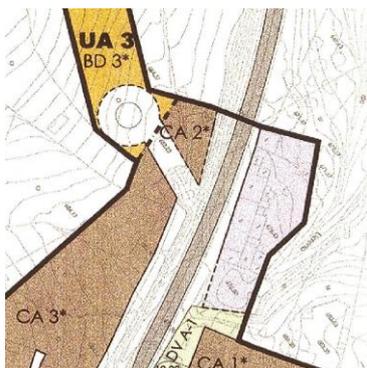
UNIDAD DE ACTUACIÓN UA/10



OPO 1



MANZANA 1/3 PILAR DE LA FÁBRICA



Estas tres zonas del municipio aparecen en el planeamiento como suelo industrial, sin embargo tras la medición de su superficie, se puede constatar que no disponen del fondo reglamentario para parcela mínima que el artículo 4.1.2.4. del PGM establece para edificar.

Ello es debido a que en el momento de aprobación del Plan General Municipal el redactor incluyó entre los parámetros en esta tipología de suelo unas condiciones edificatorias erróneas que no se corresponden con la realidad del suelo dónde se ubica dicho uso, al no poseer el terreno el fondo reglamentario para la edificación, detalle que haría inviable el desarrollo industrial planificado.

Aparte de lo anteriormente mencionado, la evolución de la actividad económica del municipio y su materialización en la instalación de empresas en el polígono industrial, ha tenido lugar en el sentido de una disminución en la necesidad de espacio físico para desarrollar la actividad. Esta tendencia se puede apreciar en las distintas iniciativas de planeamiento y



construcción a lo largo del tiempo y puede observarse claramente en la composición de la trama urbana y parcelaria del sector.

Existe una realidad que hay que atender, es por ello que el Ayuntamiento de Fuente del Arco ha considerado necesaria una regulación más precisa, con vistas a dar una adecuada respuesta a dicha demanda. Ello exige complementar las actuales determinaciones del PGM, lo que se hace modificando las condiciones edificatorias en suelo industrial.

Dentro de las parcelas, los 200 m² establecidos como superficie útil mínima para las nuevas unidades, se han mostrado inadecuados para atender las necesidades del mercado actual de Fuente del Arco, como han manifestado repetidamente a su Ayuntamiento los industriales de la ciudad

Por tanto, se procederá a reducir la superficie útil mínima de 200 a 100 m², dentro de las parcelas, con carácter general, así como la fachada mínima que se reduciría en dos metros, pasando a ser, por tanto, de 8 metros.

En cuanto al fondo de parcela, se propone la reducción a 10 metros de fondo, pues los 20 metros exigidos actualmente, y tal como ha quedado expuesto anteriormente, hacen inviable el desarrollo industrial.

Con la propuesta presentada se pretende hacer frente a una demanda imprescindible exigida por la vecindad que posibilitará la construcción de naves industriales adaptadas a la superficies de la finca, a la vez que dará cobertura jurídica a una serie de edificaciones industriales ejecutadas antes de la aprobación del Plan, que quedaron fuera de ordenación tras su aprobación.

Con la modificación que se propone se garantiza, de acuerdo con la LSOTEX el equilibrio, sostenibilidad y ocupación del suelo urbano y urbanizable en el municipio de Fuente del Arco.

La introducción de dichos cambios en la normativa permite el necesario desarrollo económico y social de las poblaciones rurales, suponiendo una más que necesaria reactivación del mercado laboral congruente con la calidad del medio rural.

El presente proyecto de Modificación Puntual del Plan General Municipal tiene por finalidad adaptar la Normativa Urbanística establecida en las mismas para dicha clase del suelo en lo estrictamente indispensable para la necesaria regulación de dicho uso, sin que se aumente el aprovechamiento lucrativo ni se disminuya la superficie de suelo.

La alteración de este parámetro afectará a los terrenos que el actual Plan General Municipal clasifica como Suelo urbano y suelo urbanizable.

En definitiva, la nueva redacción se ajusta a criterios de racionalidad y mejor satisfacción del interés general, posibilita un uso acorde con las prescripciones de la LSOTEX para el uso industrial tanto en suelo urbano como urbanizable, para que sus condiciones de edificación se adapten a la realidad social sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria y cumplen los objetivos considerados en las normas vigentes.

2.2.-MARCO LEGAL. CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE.

El contenido de la Modificación Puntual se ajusta a lo dispuesto por la Ley 15/2001, de 14 de Diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (en adelante LSOTEX). Es de



aplicación el artículo 80 "Régimen de innovación de la ordenación establecida por los planes de ordenación urbanística" y en concreto el 80.1. "...Cualquier innovación de las determinaciones de los planes de ordenación urbanística deberá ser establecida por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones...".

La propuesta de Modificación no se ve afectada por el contenido de los artículos 27 al 30, ni 103 y 105 del Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura (en adelante RPLANEX).

Esta innovación de Planeamiento no altera los criterios territoriales básicos de la LSOTEX, sus objetivos ni las determinaciones relativas a la definición del esquema de articulación territorial, y puesto que no afecta a las determinaciones de la ordenación estructural, debe considerarse comprendida en el apartado 1 del artículo 104 del mencionado texto legal, valga esto último en relación a lo dispuesto en el artículo 82.1 de la LSOTEX y por lo tanto tiene el carácter de Modificación, cumpliéndose a la vez lo establecido por el artículo 67 de la LSOTEX y lo dispuesto en el :

“

ART. 2.1.5.- Modificaciones del PGM

Las demás alteraciones del Plan que no supongan la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo que obligue a la adopción de un modelo territorial distinto, se considerarán modificaciones del Plan, aún cuando la alteración suponga o lleve aparejados cambios aislados de clasificación o calificación del suelo, las cuales habrán de someterse a lo dispuesto por la legislación vigente y se llevarán a efecto con arreglo a las siguientes determinaciones

a) La modificación del Plan deberá contener el grado de precisión del propio Plan General y habrá de venir acompañado de los correspondientes estudios de carácter macro-urbanístico que justifique la incidencia de la alteración propuesta en las previsiones del Plan, así como su viabilidad sin tener necesidad de llegar a proceder a una revisión del mismo en función de los criterios establecidos en los artículos precedentes.

b) Cuando la modificación afecte al aprovechamiento medio de uno o varios sectores del suelo urbanizable delimitado en sectores, será necesario volver a fijar sus respectivos aprovechamientos, así como el de la totalidad del suelo urbanizable programado cuyo desarrollo debe efectuarse dentro del mismo cuatrienio, excluyendo los Planes Parciales aprobados, los cuales seguirán manteniendo el aprovechamiento medio resultante de las determinaciones del Plan General.

Según el art 104 del Reglamento de Planeamiento: La modificación podrá tener lugar en cualquier momento. No obstante, cuando las modificaciones se refieran a determinaciones o elementos propios de la ordenación estructural del Plan General Municipal deberán respetarse las siguientes reglas:

a) Si la tramitación se inicia antes de transcurrir un año desde la publicación de la aprobación definitiva de dicho planeamiento, o de su última revisión, las modificaciones no podrán alterar las determinaciones relativas a la clasificación del suelo vigente, ni a la calificación que implique el destino a zonas verdes, espacios libres, zonas deportivas o de recreo y expansión o equipamientos colectivos."

De igual forma, la Modificación propuesta no se ve afectada por el contenido del artículo 74 de la LSOTEX ya que no aumenta ni el aprovechamiento lucrativo privado de algún terreno, ni desafecta el suelo de un destino público, ni descalifica terrenos destinados a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, por lo que no es necesario contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento.



La formulación y tramitación de la presente Modificación Puntual de del Plan General Municipal de Fuente del Arco deberá realizarse conforme a lo previsto en los artículos 76 a 82 de la LSOTEX y a lo dispuesto al respecto en el Título Cuarto: Tramitación de los Instrumentos de Ordenación, artículo 108 y siguientes del RPLANEX.

Por otra parte, entendiendo el planeamiento como instrumento al servicio de la comunidad a la que se destina, se justifica que, mediante el cumplimiento de los mecanismos reglamentarios previstos en el ordenamiento urbanístico, se adopten medidas como las propuestas que den respuesta a la realidad social actual.

Así pues, la modificación puntual cumple con las reglas establecidas en el art. 80.5 de la LSOTEX ya que la conveniencia de esta modificación está claramente justificada si partimos de que la iniciativa es pública por el hecho de que es el propio Ayuntamiento el que pretende que la legislación urbanística no suponga un obstáculo en el desarrollo económico y social, atendiendo a las demandas de los vecinos y empresarios,

El artículo 5 del mismo texto enumera entre los fines de la actuación pública de carácter urbanístico:

"b) Vincular la utilización del suelo, en coherencia con su utilidad pública y con la función social de la propiedad, a los destinos públicos o privados congruentes con la calidad del medio urbano o natural."

La introducción de estos cambios contribuyen de forma efectiva al cumplimiento de los fines arriba señalados, en cuanto que permite la compatibilización entre la conservación y la protección de las condiciones ambientales y el necesario desarrollo económico y social de las poblaciones rurales, suponiendo una más que necesaria reactivación del mercado laboral y constituyendo a su vez una forma racional del uso del suelo, plenamente congruente con la calidad del medio rural al supeditarse al Organismo sectorial el establecimiento del mismo.

La Modificación propuesta es la tercera presentada desde la aprobación del Plan General Municipal Vigente por lo que no resulta necesaria la presentación de la versión completa y actualizada del mismo regulado en el artículo 82.5 de la LSOTEX y además la documentación gráfica del Plan no sufre cambios.

2.3.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

La LSOTEX, establece entre la documentación de los planes de ordenación urbanística municipal, la evaluación económica y financiera de las actuaciones a realizar. Esta evaluación tiene por objeto establecer el coste que supone la ejecución del planeamiento (obras de urbanización, instalación de nuevos servicios,...) y las posibilidades económicas para asumir el coste. Dado que la finalidad de la presente Modificación de Plan General Municipal está referida al estudio de la ordenación de superficie mínimas de actividad y normativa, no comporta variación del coste económico ya previsto en el planeamiento vigente, por lo que no es necesario un Estudio Económico Financiero.

2.4.- TRAMITACIÓN SEGÚN LEGISLACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL.

El Plan General Municipal distingue dos niveles de determinaciones jurídicas:

1. La ordenación estructural.
2. La ordenación detallada.



La ordenación detallada estará referida al tejido urbano más pormenorizado, las dotaciones y espacios públicos de menor rango y de localización más aleatoria, así como a las determinaciones normativas que hagan referencia a usos pormenorizados y tipologías concretas, cuyos parámetros urbanísticos permitan definir la morfología final de las edificaciones.

La competencia para intervenir con carácter preceptivo y vinculante se desagrega en función de los dos contenidos, ya señalados, del planeamiento general. La última decisión sobre las determinaciones estructurales corresponde a la Junta de Extremadura ("planeamiento estructural"), mientras que las determinaciones de la ordenación detallada corresponden a los Municipios ("planeamiento local"). Con ello se produce una distribución competencial sobre bases ciertas que, inspirándose en el principio de subsidiariedad, hacen seguro y efectivo, definitivamente, un amplio y adecuado ámbito de autonomía municipal. Los preceptos que se pretenden modificar se ajustan claramente a la definición de ordenación detallada. Son exclusivamente parámetros normativos relacionados con usos pormenorizados concretos.



3. MODIFICACIÓN DEL TEXTO DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

Las modificaciones en el texto del Plan General Municipal son, por tanto, las siguientes:

3.1. TEXTOS ACTUALES DEL P.G.M. A MODIFICAR

ART. 4.1.2.4.-ZONA INDUSTRIAL (IND)

Integran esta zona los terrenos de uso industrial localizados en terrenos de suelo Urbanizable y los ya incluidos en la delimitación de Suelo Urbano, pretendiéndose con la delimitación de esta zona regular y absorber la necesidad de uso específico industrial, en ubicaciones donde ya se concentra la actividad de este tipo preexistente en el núcleo urbano citado, regularizando así esta situación al tiempo que posibilitar el desarrollo de nuevos sectores de suelo capaces de absorber, bajo la presente regulación, la necesaria implantación de nuevos usos industriales exigidos por la dinámica económico-social del municipio.

Ámbitos de Aplicación:

Suelo Urbano:

IN

En esta zona serán de aplicación las siguientes condiciones:

Parcela mínima edificable:

Longitud mínima de fachada: 10,00 m.

Fondo mínimo: 20,00 m.

Superficie mínima: 200 m².

Parcela mínima segregable

La parcela mínima edificable será considerada también como mínima a efectos de segregaciones o reparcelaciones. En ningún caso podrán efectuarse fraccionamientos que rompan esta unidad mínima.

Número de plantas y altura de la edificación:

–Número máximo de plantas permitidas: 2.

–Sótanos: Permitidos.

Fondo máximo edificable:

–En todos los casos: Sin limitación.

Coefficiente de Edificabilidad: 1,00 m²/m²s.

Alineaciones

La fachada de la edificación habrá de retranquearse obligatoriamente un mínimo de 3,00 metros respecto a la alineación oficial y respecto a los linderos.

El vallado de la parcela se efectuará, siguiendo la alineación oficial y los linderos, con un cerramiento de 2,00 metros de altura máxima, constituido, en su parte inferior por obra de



fábrica, de 0,6 metros de altura máxima y en su parte superior por elementos vegetales y cerrajería. Se permiten los postes para sujeción de la cerrajería, situados a intervalos regulares, con una altura máxima de 2,00 metros.

Cuerpos volados

Se incluyen en este epígrafe todas las construcciones habituales y permanentes que sobresalgan del plano de fachada.

–En la franja de 3,00 metros alrededor del perímetro de la parcela, no se permiten cuerpos volados.

Ocupación máxima:

–No se fija, será la derivada del cumplimiento de las condiciones anteriores.

Provisión de plazas de aparcamiento

–En todos los casos: 1 Plaza /100 m2. útiles.

Quedan exentas de esta obligatoriedad:

- aquellas edificaciones que pretendan levantarse sobre solares en donde exista imposibilidad material para la construcción de accesos, quedando solamente obligadas, de esta manera, las edificaciones en donde es posible construir un garaje en su planta baja.

A efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, se considera que existe imposibilidad para la construcción de accesos cuando no sea posible inscribir en el solar un círculo de 12 metros.

- las construcciones edificadas sobre otras existentes, ya que este hecho constituye, obviamente, un impedimento insoslayable para la construcción de un aparcamiento. Este sería el caso, por ejemplo, de las edificaciones resultantes de una rehabilitación, de una ampliación o de una reforma.

Las circunstancias anteriores se podrían dar en el caso de parcelas de dimensiones inferiores a la mínima.

Industrial	Productivo	Ind. Taller artesanal	I	IP	IPT	
		Ind. Actividad inocua			IPI	
		Ind Actividad Molesta			IPM	
		Ind. Act Nociva, Insalubre y peligrosa			IPN	
	Almacenaje				IA	
	Agroganadero intensivo				IG	
	Agrario	Agrícola		IR	IRA	
		Ganadero(extensivo)			IRG	
		Forestal			IRF	
		Piscícola			IRP	
	Cinegético				IRC	

USO GLOBAL	
INDUSTRIAL	
USO PORMENORIZADO	
INDUATRIAL PRODUCTIVA (IP)	
INDUSTRIAL ALMACENAJE (IA)	
USOS COMPATIBLES	
Terciario	Todos los usos



<p><i>Comercial</i> Local comercial Despachos profesionales</p>	<p>Destino: Todos Situación: Planta Baja</p>
---	--

Usos permitidos:

- Aparcamiento.
- Industrial compatible, tolerable o incompatible con la vivienda.
- Comercial compatible o tolerable para la vivienda.
- Espacios libres y parques.

Usos no permitidos:

- Vivienda en todas sus categorías.
- Administrativo.
- Cultural.
- Hostelería.
- Religioso.
- Educativo.
- Sanitario.

Condiciones estéticas

No se establecen condiciones estéticas.

3.- TEXTO DEL P.G.M. MODIFICADO

ART. 4.1.2.4.-ZONA INDUSTRIAL (IND)

Integran esta zona los terrenos de uso industrial localizados en terrenos de suelo Urbanizable y los ya incluidos en la delimitación de Suelo Urbano, pretendiéndose con la delimitación de esta zona regular y absorber la necesidad de uso específico industrial, en ubicaciones donde ya se concentra la actividad de este tipo preexistente en el núcleo urbano citado, regularizando así esta situación al tiempo que posibilitar el desarrollo de nuevos sectores de suelo capaces de absorber, bajo la presente regulación, la necesaria implantación de nuevos usos industriales exigidos por la dinámica económico-social del municipio.

Ámbitos de Aplicación:

<p>Suelo Urbano:</p> <p style="text-align: center;">IN</p>

En esta zona serán de aplicación las siguientes condiciones:

Parcela mínima edificable:

- Longitud mínima de fachada:** ~~10,00 m.~~ **08 m.**
- Fondo mínimo:** ~~20,00 m.~~ **10 m.**
- Superficie mínima:** ~~200 m².~~ **100 m²**

Parcela mínima segregable



La parcela mínima edificable será considerada también como mínima a efectos de segregaciones o reparcelaciones. En ningún caso podrán efectuarse fraccionamientos que rompan esta unidad mínima.

Número de plantas y altura de la edificación:

- Número máximo de plantas permitidas: 2.
- Sótanos: Permitidos.

Fondo máximo edificable:

- En todos los casos: Sin limitación.

Coefficiente de Edificabilidad: 1,00 m²/m²s.

Alineaciones

La fachada de la edificación habrá de retranquearse obligatoriamente un mínimo de 3,00 metros respecto a la alineación oficial y respecto a los linderos.

El vallado de la parcela se efectuará, siguiendo la alineación oficial y los linderos, con un cerramiento de 2,00 metros de altura máxima, constituido, en su parte inferior por obra de fábrica, de 0,6 metros de altura máxima y en su parte superior por elementos vegetales y cerrajería. Se permiten los postes para sujeción de la cerrajería, situados a intervalos regulares, con una altura máxima de 2,00 metros.

Cuerpos volados

Se incluyen en este epígrafe todas las construcciones habituales y permanentes que sobresalgan del plano de fachada.

- En la franja de 3,00 metros alrededor del perímetro de la parcela, no se permiten cuerpos volados.

Ocupación máxima:

- No se fija, será la derivada del cumplimiento de las condiciones anteriores.

Provisión de plazas de aparcamiento

- En todos los casos: 1 Plaza /100 m². útiles.

Quedan exentas de esta obligatoriedad:

- aquellas edificaciones que pretendan levantarse sobre solares en donde exista imposibilidad material para la construcción de accesos, quedando solamente obligadas, de esta manera, las edificaciones en donde es posible construir un garaje en su planta baja.
A efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, se considera que existe imposibilidad para la construcción de accesos cuando no sea posible inscribir en el solar un círculo de 12 metros.
- las construcciones edificadas sobre otras existentes, ya que este hecho constituye, obviamente, un impedimento insoslayable para la construcción de un aparcamiento. Este sería el caso, por ejemplo, de las edificaciones resultantes de una rehabilitación, de una ampliación o de una reforma.

Las circunstancias anteriores se podrían dar en el caso de parcelas de dimensiones inferiores a la mínima.

Industrial	Productivo	Ind. Taller artesanal	I	IP	IPT
		Ind. Actividad inocua			IPI
		Ind Actividad Molesta			IPM



		Ind. Act Nociva, Insalubre y peligrosa			IPN
	Almacenaje				IA
	Agroganadero intensivo				IG
	Agrario	Agrícola		IR	IRA
		Ganadero (extensivo)			IRG
		Forestal			IRF
		Piscícola			IRP
		Cinegético			IRC

USO GLOBAL	
INDUSTRIAL	
USO PORMENORIZADO	
INDUSTRIAL PRODUCTIVA (IP) INDUSTRIAL ALMACENAJE (IA)	
USOS COMPATIBLES	
Terciario <i>Comercial</i> Local comercial Despachos profesionales	Todos los usos Destino: Todos Situación: Planta Baja

Usos permitidos:

- Aparcamiento.
- Industrial compatible, tolerable o incompatible con la vivienda.
- Comercial compatible o tolerable para la vivienda.
- Espacios libres y parques.

Usos no permitidos:

- Vivienda en todas sus categorías.
- Administrativo.
- Cultural.
- Hostelería.
- Religioso.
- Educativo.
- Sanitario.

Condiciones estéticas

No se establecen condiciones estéticas.

En Llerena, 13 de diciembre de 2018

OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA Y TERRITORIO.

Fdo.: M^a José García García
Arquitecta- Directora de la O.G.U.V.A.T.

Fdo.: Sylvia Soutl Guerrero.
Asesora- jurídica de la O.G.U.V.A.T.



5. TEXTOS PARA REFUNDIR.

- Se prohíbe el uso de azulejos o baldosas de terrazo en fachada.

USO GLOBAL	
RESIDENCIAL	
USO PORMENORIZADO	
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU) RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR (RP) RESIDENCIAL COMUNITARIO (RC)	
USOS COMPATIBLES	
Terciario <i>Uso Comercial</i> Uso oficina	Todos los usos Destino: Todos Situación: Planta Baja

ART. 4.1.2.4.-ZONA INDUSTRIAL (IND)

Integran esta zona los terrenos de uso industrial localizados en terrenos de suelo Urbanizable y los ya incluidos en la delimitación de Suelo Urbano, pretendiéndose con la delimitación de esta zona regular y absorber la necesidad de uso específico industrial, en ubicaciones donde ya se concentra la actividad de este tipo preexistente en el núcleo urbano citado, regularizando así esta situación al tiempo que posibilitar el desarrollo de nuevos sectores de suelo capaces de absorber, bajo la presente regulación, la necesaria implantación de nuevos usos industriales exigidos por la dinámica económico-social del municipio.

Ámbitos de Aplicación:

Suelo Urbano: IN

En esta zona serán de aplicación las siguientes condiciones:

Parcela mínima edificable:

- Longitud mínima de fachada: 08,00 m.**
- Fondo mínimo: 10,00 m.**
- Superficie mínima: 100 m2.**

Parcela mínima segregable

La parcela mínima edificable será considerada también como mínima a efectos de segregaciones o reparcelaciones. En ningún caso podrán efectuarse fraccionamientos que rompan esta unidad mínima.

Número de plantas y altura de la edificación:

- Número máximo de plantas permitidas: 2.
- Sótanos: Permitidos.

Fondo máximo edificable:

- En todos los casos: Sin limitación.

Coefficiente de Edificabilidad: 1,00 m²/m²s.

Alineaciones

La fachada de la edificación habrá de retranquearse obligatoriamente un mínimo de 3,00 metros respecto a la alineación oficial y respecto a los linderos.