
**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLANEAMIENTO DE LAS NORMAS
SUBSIADIARIAS DE CALERA DE LEÓN**

**Modificación de las condiciones particulares del
Suelo Urbano (SU)**

**Modificación de las condiciones particulares en Suelo No
Urbanizable (SNU)**

propiedad o solicitante:
Excmo. Ayto. de Calera de León
u01_2017

**modificación puntual de planeamiento,
memoria informativa y justificativa**

Juan Manuel Yerga González, arquitecto, COLEGIADO 495522
fuente de cantos, septiembre de 2017

aluEstudio, www.aluEstudio.com
calle severo ochoa, 16, 1º C, 06800 mérida. tlf: +34.924.30.00.15
paseo de extremadura 22, 06240 fuente de cantos. tlf: +34.924.50.00.54





ÍNDICE

1. MEMORIA INFORMATIVA

- 1.1. ANTECEDENTES
- 1.2. CUMPLIMIENTO DEL RÉGIMEN DE INNOVACIÓN
- 1.3. LEGISLACIÓN URBANÍSTICA APLICABLE

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 2.1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN
- 2.2. ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE
- 2.3. ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN
- 2.4. TEXTO ACTUAL DEL ARTICULADO
- 2.5. NUEVA REDACCIÓN DEL ARTICULADO

3. TRAMITACIÓN Y CONCLUSIÓN

1 MEMORIA INFORMATIVA.

1.1 Antecedentes

La siguiente Modificación Puntual de Planeamiento (en adelante MPP) de las Normas Subsidiarias de Calera de León (Badajoz), se realiza por iniciativa del Ayuntamiento de Calera de León, con domicilio en la Plaza de España, 12 de la localidad, y CIF: P-0602600-I, representado por D^a. Mercedes Díaz Baños, en su condición de alcaldesa-presidenta del mismo.

La MPP que nos ocupa consiste en la MODIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANO (SU) y la MODIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE (SNU) para todo el término municipal Calera de León.

Redacta la modificación Juan Manuel Yerga González, arquitecto colegiado en el COADE con número 495522 y domicilio profesional en Paseo de Extremadura, 22 de Fuente de Cantos (06240, Badajoz).

1.2 Cumplimiento del régimen de innovación.

De acuerdo a lo establecido en el artículo 104 del *Reglamento de Planeamiento de Extremadura* (REPLANEX), la innovación propuesta tiene carácter de modificación.

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 según establece el artículo 80 de la *Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura* (LSOTEX) y el mismo artículo de la *Ley 10/2015, de 8 de abril, de Modificación de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura*.

El planeamiento vigente en Calera de León según obra en los datos de la Consejería de Fomento es una NN.SS. con aprobación definitiva el 14 de diciembre de 1994 y publicado en el DOE con fecha 20 de mayo de 1995. Desde su entrada en vigor, estas Normas se han revelado como un instrumento globalmente eficaz para encauzar las necesidades urbanísticas del municipio, si bien determinadas circunstancias puntuales surgidas con posterioridad a su aprobación han aconsejado modificaciones y ajustes que se han tramitado y resuelto en distintos periodos de tiempo. Al objeto de introducir estas correcciones, procede la tramitación del correspondiente expediente de modificación de Normas, conforme a lo previsto en la legislación urbanística vigente artículo 82 de la LSOTEX, y sus modificaciones, para lo cual se redacta el presente documento técnico.

Puesto que Calera de León no dispone de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal adaptadas u homologadas a la ordenación estructural del art. 70.1.1 de la LSOTEX,



hasta tanto dicha homologación se produzca, la competencia de aprobación definitiva del planeamiento radicará, en todo caso, en el órgano competente de la Junta de Extremadura.

Respecto al asunto epigrafiado, se seguirá el procedimiento para su aprobación previsto en los artículos 77 y ss. De la LSOTEX, así como el REPLANEX rt. 100 y ss. y se presenta la documentación requerida en el artículo 106 del REPLANEX.

1.3 Situación actual de las clases de suelo objeto de la modificación.

Planeamiento vigente en el municipio:

- Normas Subsidiarias de Planeamiento de Calera de León. Aprobación definitiva 20 de mayo de 1995.

Legislación urbanística aplicable:

- Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX) y sus modificaciones.
- Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura (REPLANEX).
- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo.
- Ley 10/2015, de 8 de abril, de Modificación de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Sin perjuicio de la aplicación de otras disposiciones legales vigentes.

2 MEMORIA JUSTIFICATIVA.

2.1 Justificación de la conveniencia y procedencia de la modificación.

La presente MPP es una innovación de la ordenación urbanística según lo establecido en el art. 80 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura y el art. 104 y ss. del Decreto 7/2007, de 23 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura, y pretende **MODIFICAR LAS CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANO (fondo máximo edificable) Y MODIFICAR LAS CONDICIONES PARTICULARES EN EL SUELO NO URBANIZABLE (distancia a linderos y la superficie máxima edificable)** del término municipal de Calera de León (Badajoz).

MODIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANO.

La modificación de las condiciones particulares del suelo urbano (ordinario y con protección) surge por la problemática a partir las tipologías edificatorias tradicionales existentes



en la localidad y de las parcelas sobre la que se encuentran, al incumplir la mayoría de ellas las condiciones establecidas para el fondo máximo edificable según las NN.SS. y declararse por ello en situación de fuera de ordenación. El suelo urbano de Calera de León está formado en su mayoría por viviendas unifamiliares desarrolladas en plana baja y desván en planta primera, con espacios de almacenaje al fondo de las parcelas, las cuales suelen ser de dimensiones amplias y fondo superiores a 20 metros de profundidad desde la alineación oficial. En su mayoría son edificaciones de más de cincuenta años de antigüedad que se encuentran en régimen de fuera de ordenación, con los derechos y deberes que ello conlleva. Tras el análisis de la situación referida, se considera que estas construcciones son de gran importancia en el mercado inmobiliario actual debido al interés existente de la población sobre la rehabilitación de los mismos para la renovación y regeneración urbana de Calera de León. Por tanto, se pretende mediante la presente modificación la **ELIMINACIÓN DEL CONDICIONANTE DE FONDO MÁXIMO EDIFICABLE EN EL SUELO URBANO CONSOLIDADO Y EN EL SUELO URBANO DE ENSANCHE** pero manteniendo el resto de parámetros y condicionantes particulares (ocupación, edificabilidad, altura,...) que preserven la estructura y tipología urbana existente.

MODIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE.

La modificación del articulado afectado por el presente documento surge ante las necesidades presentes y reales de la población para los usos permitidos en el suelo clasificado como no urbanizable, para poder garantizar una explotación del suelo desde el punto de vista agrícola, ganadero, forestal o cinegético acorde a los tiempos actuales. El incremento del área para la situación de las edificaciones y la superficie máxima edificable en el suelo no urbanizable son unas cuestiones imprescindibles actualmente en el término municipal de Calera de León ante la cantidad de parcelas de dimensiones reducidas que impiden en muchos casos el desarrollo de actividades agroganaderas en las que se basa la economía comarcal, y así dotar de instalaciones modernas, cómodas y eficientes donde pueda desarrollarse la actividad con funcionalidad y a costes ajustados. Las premisas de la presente MPP responde a los deseos del Ayuntamiento de Calera de León: facilitar el aumento del desarrollo agrícola-ganadero como principal actividad económica del municipio.

Por tanto, la intención mostrada en el presente documento es, en primer lugar, **disminuir la distancia mínima a linderos** adaptándola a lo exigido por la LSOTEX y sus modificaciones (5 metros) la distancia que las Normas Subsidiarias establecen para las construcciones que pudieran llegar a realizarse en el suelo no urbanizable hasta los linderos de las parcelas, fijada en 15 metros en suelos de regadío y 25 metros en suelos de secano. En segundo lugar se pretende **eliminar el condicionante de superficie máxima edificable** (1.000 metros cuadrados por parcela) en pro de facilitar el funcionamiento de las actividades y usos permitidos en SNU que a día de hoy requieren superficies mayores debido al avance tecnológico, industrial, de maquinaria, etc... y permitan el desarrollo económico del municipio y por ende del desarrollo social del

mundo rural. El mecanismo de control de la edificabilidad seguirá regulado por el porcentaje máximo que establecen las NN.SS., siempre en cumplimiento de los *artículos 18. Régimen del Suelo No Urbanizable*, y *artículo 26. Requisitos de los Actos de Uso y Aprovechamiento Urbanísticos de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX)* y sus modificaciones, y el *artículo 47. Normas urbanísticas reguladoras de la ordenación del suelo no urbanizable (SNU) del Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura (REPLANEX)*.

La MPP no establece nueva delimitación del suelo urbano, no modifican las alineaciones oficiales y no se transforma el viario colindante. No se produce incremento de edificabilidad lucrativa privada en el suelo urbano (SU).

2.2 Análisis del planeamiento vigente.

Analizadas las NN.SS. vigentes, se observa que son dos los aspectos formales que deben modificarse para atender las nuevas demandas y necesidades:

1.- Las condiciones particulares en el Suelo Urbano (*CAPÍTULO 2.- CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANO / SECCIÓN 2ª. CONDICIONES PARTICULARES EN EL CASCO URBANO CONSOLIDADO / Art. 133: Condiciones de la edificación, usos, aprovechamientos, etc... / Ordenanza 1: Edificación densa (ED) y Ordenanza 2: edificación manzana patio manzana (MM)*) y *CAPÍTULO 2.- CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANO / SECCIÓN 3ª. CONDICIONES PARTICULARES EN EL SUELO URBANO ZONA DE ENSANCHE / Art. 137: Condiciones de la edificación, usos, aprovechamientos, etc... / Ordenanza 1: Edificación densa (ED) y Ordenanza 2: edificación manzana patio manzana (MM)*).

2.- Las condiciones particulares del Suelo No urbanizable (*CAPÍTULO 4.- CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE / SECCIÓN 2ª. CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ÁREA / Art. 153: Condiciones en Suelo No Urbanizable. Características generales / Condiciones de la edificación*)

Concretamente se trata, en el primer punto, de **eliminar el fondo máximo edificable en suelo urbano**, y en el segundo punto, **reducir de 15 y 25 metros a 5 metros la distancia de las construcciones a los linderos y eliminar la superficie máxima edificable de 1.000 metros cuadrados establecida.**



2.3 Alcance de la modificación.

Las modificaciones propuestas afectan, en primer lugar, al texto de las Condiciones Particulares del Suelo Urbano concretamente al *Art. 133: Condiciones de la edificación, usos, aprovechamientos, etc...* / *Ordenanza 1: Edificación densa (ED)* y *Ordenanza 2: edificación manzana patio manzana (MM) en el Casco Urbano Consolidado*, y al *Art. 137 Condiciones de la edificación, usos, aprovechamientos, etc...* / *Ordenanza 1: Edificación densa (ED)* y *Ordenanza 2: edificación manzana patio manzana (MM) en Suelo Urbano Zona de Ensanche*.

Por otro lado, afectan al texto del *Art. 153: Condiciones en Suelo No Urbanizable* de las Condiciones Particulares del Suelo No Urbanizable.

Ni el resto de artículos de las Normas Subsidiarias, ni los planos sufren modificación alguna.

2.4 Texto actual del articulado.

La redacción actual del articulado a modificar mediante la MPP que nos ocupa es la siguiente:

▪ Artículo 133.- Condiciones de la edificación, usos, aprovechamientos, etc... Ordenanzas.

Ordenanza 1.- Edificación densa (patio parcela) (ED).

Ocupación máxima: Podrá llegarse a una ocupación del 100% en planta baja, cuando dicha planta no se dedique a vivienda. En el caso que la edificación no ocupe la totalidad de la parcela, el exceso de fondo se podrá destinar para almacén, huerto familiar, etc... el cerramiento del mismo tendrá una altura de 3 metros. Las plantas con uso de vivienda tendrán una ocupación del 80%.

Altura máxima: 2 plantas.

Fondo máximo edificable: 20 metros.

Edificabilidad: la que resulte de la aplicación de las condiciones anteriores.

Patio mínimo: el diámetro del círculo inscrito en planta será igual o mayor de $\frac{1}{4}$ de la altura de la edificación, con un mínimo de 3 mts.

Parcela mínima	longitud de fachada	6 metros
	Fondo mínimo	8 metros
	Superficie mínima	50 m2

Serán edificables, además, aquellos solares que, no cumpliendo los requisitos mínimos expuestos anteriormente, tengan actualmente la calificación de solar según catastro.

Usos permitidos	
Vivienda unifamiliar	SI



Vivienda multifamiliar	SI
Servicios	SI
Industria compatible	SI
Industria incómoda	NO
Industria incompatible	NO
Agrícola-ganadero compatible	SI
Agrícola-ganadero incompatible	NO

Ordenanza 2.- Edificación manzana patio manzana (MM) .

Ocupación máxima: 75 % de la superficie.

Altura máxima: 2 plantas.

~~Fondo máximo edificable: 20 metros.~~

En el patio de la manzana no se permitirá ningún tipo de edificación, salvo las subterráneas con destino garaje (para aparcamiento, lavado y engrase únicamente), con cubierta que permita al menos en un 70% de su superficie una capa de tierra para ajardinamiento cuyo nivel superior debe quedar por debajo de la rasante de la calle.

Edificabilidad: la que resulte de la aplicación de la normativa anterior.

Parcela mínima	longitud de fachada	12 metros
	Fondo mínimo	25 metros
	Superficie mínima	300 m2

No obstante, por circunstancias excepcionales que no permiten su agrupación, el Ayuntamiento podrá autorizar la edificación debidamente justificada de parcelas de menores dimensiones o superficie, cumpliendo las restantes condiciones de esta ordenanza.

Patio mínimo: la forma del patio de manzana en planta será que en su interior pueda trazarse una circunferencia de diámetro mínimo igual a la altura de la edificación con un valor mínimo de 6 metros.

Usos permitidos	
Vivienda unifamiliar	NO
Vivienda multifamiliar	SI
Servicios	SI
Industria compatible	SI
Industria incómoda	NO
Industria incompatible	NO
Agrícola-ganadero compatible	SI
Agrícola-ganadero incompatible	NO

Ordenanza 3.- Edificación en hilera (EH) .

No se contempla este tipo de edificación en esta zona.



Ordenanza 4.- Edificación aislada (EA).

No se contempla este tipo de edificación en esta zona

Ordenanza 5.- Nave Industrial (NI).

No se contempla esta tipología como tal, las edificaciones que se realizarán para uso industrial compatible deberán cumplir las condiciones de edificabilidad de la tipología de la edificación densa, así como las condiciones estéticas que luego enumeraremos.

Ordenanza 6.- Espacios Libres.

La ocupación máxima será del 5%, la edificabilidad máxima de 0,2 m³/m². Solo se permitirá el uso terciario (servicios), en particular el comercial (pequeños puestos de artículos para niños, periódicos, flores, etc., con un volumen máximo de 20 m³), pequeñas oficinas al servicio del espacio libre que se trate, atracciones, verbenas, pabellones de exposición y puestos de bebidas fijas y de temporada, quioscos, puestos de socorro, etc..

Ordenanza 7.-Zonas deportivas.

No se contemplan zonas deportivas en el casco consolidado.

▪ **Artículo 137.- Condiciones de la edificación, usos, aprovechamientos, etc... Ordenanzas.**

Ordenanza 1.- Edificación densa (patio parcela ED).

Ocupación máxima: Podrá llegarse a una ocupación del 100% en planta baja, cuando dicha planta no se dedique a vivienda. En el caso que la edificación no ocupe la totalidad de la parcela, el exceso de fondo se podrá destinar para almacén, huerto familiar, etc... el cerramiento del mismo tendrá una altura de 3 metros. Las plantas con uso de vivienda tendrán una ocupación del 80%.

Altura máxima: 2 plantas.

Fondo máximo edificable: 20 metros.

Edificabilidad: la que resulte de la aplicación de las condiciones anteriores.

Patio mínimo: el diámetro del círculo inscrito en planta será igual o mayor de ¼ de la altura de la edificación, con un mínimo de 3 mts.

Parcela mínima	longitud de fachada	8 metros
	Fondo mínimo	20 metros
	Superficie mínima	200 m ²



Usos permitidos	
Vivienda unifamiliar	SI
Vivienda multifamiliar	SI
Servicios	SI
Industria compatible	SI
Industria incómoda	NO
Industria incompatible	NO
Agrícola-ganadero compatible	SI
Agrícola-ganadero incompatible	NO

Ordenanza 2.- Edificación manzana patio manzana (MM).

Ocupación máxima: 60 % de la superficie.

Altura máxima: 2 plantas.

Fondo máximo edificable: 20 metros.

Patio mínimo: la forma del patio de manzana en planta será tal que en su interior pueda trazarse una circunferencia de diámetro mínimo igual a la altura de la edificación con un valor mínimo de 6 metros.

Parcela mínima	longitud de fachada	12 metros
	Fondo mínimo	25 metros
	Superficie mínima	300 m2

No obstante, por circunstancias excepcionales que no permiten su agrupación, el Ayuntamiento podrá autorizar la edificación debidamente justificada de parcelas de menores dimensiones o superficie, cumpliendo las restantes condiciones de esta ordenanza.

Usos permitidos	
Vivienda unifamiliar	NO
Vivienda multifamiliar	SI
Servicios	SI
Industria compatible	SI
Industria incómoda	NO
Industria incompatible	NO
Agrícola-ganadero compatible	SI
Agrícola-ganadero incompatible	NO

Ordenanza 3.- Edificación en hilera (EH).

Ocupación máxima: 75% de la superficie.

Altura máxima: 2 plantas.

Retranqueos: 5 metros a ambas fachadas.

Edificabilidad: la que resulte de aplicar la normativa anterior.

Patio mínimo: diámetro inscrito de 3 metros.



Parcela mínima:

Fachada mínima	6 metros
Fondo mínimo	20 metros
Superficie mínima	120 m ²

Usos permitidos: exclusivamente vivienda unifamiliar

Ordenanza 4.- Edificación aislada (EA).

Ocupación y altura máxima: 60% de la superficie de la parcela y dos plantas.

Retranqueos a fachada e interiores: 5 metros a fachada y 1,50 metros a linderos. Se permite adosarse a los linderos medianeros cuando exista documento notarial que acredite acuerdo con el propietario colindante.

Parcela mínima:

Longitud de fachada	10 metros
Fondo mínimo	20 metros
Superficie mínima	200 m ²

No obstante el ayuntamiento podrá autorizar la edificación de parcelas de menores dimensiones en el caso de que concurrieran circunstancias excepcionales.

Cerramientos y espacios libres: la altura máxima permitida para el cerramiento será de 2,50 metros. Los espacios libres deberán arbolarse y ajardinarse al menos en un 60%.

Usos permitidos

Vivienda unifamiliar	SI
Vivienda multifamiliar	SI
Servicios	SI
Industria compatible	SI
Industria incómoda	NO
Industria incompatible	NO
Agrícola-ganadero compatible	SI
Agrícola-ganadero incompatible	NO

Ordenanza 5.- Nave Industrial (NI).

Ocupación y altura máxima: la ocupación será como máximo del 70% de la superficie de la parcela. Para edificios industriales incómodos o incompatibles de una sola planta, la altura permitida será de 8 metros hasta la cumbrera de cubierta. Si son de dos plantas se permitirán 10 metros hasta el alero de cubierta.

Retranqueos a fachada o linderos: no se permiten ningún tipo de retranqueos, debiendo alinearse a vial.

Edificabilidad: 0,70 m²/m² para edificaciones de una planta y 1,40 m²/m² para las de dos plantas.



Parcela mínima:

Longitud de fachada	10 metros
Fondo mínimo	20 metros
Superficie mínima	200 m2

Espacios libres y aparcamientos: será obligatoria su implantación y conservación por los propietarios, no admitiéndose en los mismos almacenamientos ni construcción de ninguna clase. Se deberá disponer al menos de una plaza de aparcamiento por cada 100 m2 construidos.

Usos permitidos

Vivienda unifamiliar	NO (1)
Vivienda multifamiliar	NO
Servicios	NO
Industria compatible	NO
Industria incómoda	SI
Industria incompatible	SI
Agrícola-ganadero compatible	NO
Agrícola-ganadero incompatible	NO

(1) Se permitirán las viviendas necesarias para el personal de la empresa necesario para mantener su funcionamiento. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por vivienda.

Ordenanza 6.- Espacios Libres.

Ocupación máxima: 5% de la superficie.

Edificabilidad cúbica máxima: 0,2 m3/m2

Usos permitidos

Vivienda unifamiliar	NO (1)
Vivienda multifamiliar	NO
Servicios	SI

Pequeños puestos de artículos para niños, periódicos, flores, etc...con un volumen máximo de 20 m3, oficinas vinculadas al uso del espacio libre, atracciones, verbenas, puestos de bebidas, puestos de socorro, etc..)

Industria compatible	NO
Industria incómoda	NO
Industria incompatible	NO
Agrícola-ganadero compatible	NO
Agrícola-ganadero incompatible	NO

Ordenanza 7.-Zonas deportivas.

Ocupación máxima: 10% de la superficie.

Altura máxima: 1 planta.

Edificabilidad cúbica máxima: 0,3 m3/m2

Usos permitidos: únicamente edificaciones de carácter y uso deportivo o de servicio de las instalaciones.

IMPORTANTE: EXISTEN ZONAS, ZOMO PUEDEN SER LA MANZANA FORMADA POR LAS CALLES NUESTRA SEÑORA DE LOS DOLORES Y LA AVENIDA DEL PARQUE, EN LA QUE SE PUEDEN PRESENTAR CONFLICTOS A LA HORA DE

APLICAR UNAS ORDENANZAS U OTRAS, SEGÚN LAS PARCELAS DEN A LA CALLE, A OTRA, A AMBAS, TENGAN PARTE EN UNA ZONA Y PARTE EN OTRA, O EN LOS SUPUESTOS DE AGREGACIÓN DE PARCELAS, POR ELLO, SE SEGUIRÁ EL CRITERIO DE APLICAR LAS ORDENANZAS CORRESPONDIENTES A LA CALLE EN LA QUE LA PARCELA TENGA SU FACHADA, SI TUVIER DOS FACHADAS A CALLES CON DISTINTA ORDENANZA SE APLICARÁ LAS MAS RESTRICTIVA.

▪ Artículo 153.- Construcciones en Suelo no Urbanizable. Características generales.

• Parcelaciones urbanísticas:

- Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos más lotes, dando lugar al establecimiento de una pluralidad de edificaciones residenciales, industriales o comerciales que constituyan núcleo de población, tal como se describe en estas Normas, ya sean de asentamiento unitario o escalonado y diferido en el tiempo.
- No se podrán realizar parcelaciones urbanísticas en Suelo No Urbanizable.
- En todo caso, la parcela mínima se establece en 0,25 hectáreas en regadío y de 2,5 hectáreas si el suelo es de secano.

• Condiciones de la edificación:

Separación de la edificación a los linderos de la finca, 15 m. en suelos de regadío y 25 m. en suelos de secano.

Esta limitación será de 5 m. para edificaciones, que en el momento de la entrada en vigor del presente artículo 153 (en su última modificación), ya estén construidas.

- La separación mínima entre edificación y los caminos o vías de acceso será la que determine la legislación urbanística vigente en materia de suelo y ordenación del territorio.
- Separación entre edificaciones, como mínimo un vez la altura de sus cubrerías*.
- La altura máxima permitida será la que determine la legislación urbanística vigente en materia de suelo y ordenación del territorio.

No obstante, en los selo no urbanizables con protección regulados en el artículo 152 anterior, las construcciones a realizar en ellos tendrán una sola planta de altura (con una altura máxima de la edificación de 3,50 m. y una altura máxima de cubrera de 5,00 m.). Esta limitación será de 2 plantas para las edificaciones preexistentes en estos suelos, que en el momento de la entrada en vigor del presente artículo 153 (en su última modificación), ya tengan las dos plantas construidas.



La superficie máxima edificable será del 2% de la superficie total de la finca en que se construya la edificación, con un máximo de 1.000 m².

(EL RESTO DEL ARTÍCULO NO SE VE AFECTADO EN SU REDACCIÓN POR LA PRESENTE MODIFICACIÓN PUNTUAL)

2.5 Nueva redacción del articulado.

La redacción nueva del articulado a modificar mediante la MPP que nos ocupa es la siguiente:

▪ Artículo 133.- Condiciones de la edificación, usos, aprovechamientos, etc... Ordenanzas.

Ordenanza 1.- Edificación densa (patio parcela) (ED).

Ocupación máxima: Podrá llegarse a una ocupación del 100% en planta baja, cuando dicha planta no se dedique a vivienda. En el caso que la edificación no ocupe la totalidad de la parcela, el exceso de fondo se podrá destinar para almacén, huerto familiar, etc... el cerramiento del mismo tendrá una altura de 3 metros. Las plantas con uso de vivienda tendrán una ocupación del 80%.

Altura máxima: 2 plantas.

~~Fondo máximo edificable: todo el fondo de parcela.~~

Edificabilidad: la que resulte de la aplicación de las condiciones anteriores.

Patio mínimo: el diámetro del círculo inscrito en planta será igual o mayor de $\frac{1}{4}$ de la altura de la edificación, con un mínimo de 3 mts.

Parcela mínima	longitud de fachada	6 metros
	Fondo mínimo	8 metros
	Superficie mínima	50 m ²

Serán edificables, además, aquellos solares que, no cumpliendo los requisitos mínimos expuestos anteriormente, tengan actualmente la calificación de solar según catastro.

Usos permitidos

Vivienda unifamiliar	SI
Vivienda multifamiliar	SI
Servicios	SI
Industria compatible	SI
Industria incómoda	NO
Industria incompatible	NO
Agrícola-ganadero compatible	SI
Agrícola-ganadero incompatible	NO

Ordenanza 2.- Edificación manzana patio manzana (MM).

Ocupación máxima: 75 % de la superficie.

Altura máxima: 2 plantas.

Fondo máximo edificable: todo el fondo de parcela.

En el patio de la manzana no se permitirá ningún tipo de edificación, salvo las subterráneas con destino garaje (para aparcamiento, lavado y engrase únicamente), con cubierta que permita al menos en un 70% de su superficie una capa de tierra para ajardinamiento cuyo nivel superior debe quedar por debajo de la rasante de la calle.

Edificabilidad: la que resulte de la aplicación de la normativa anterior.

Parcela mínima	longitud de fachada	12 metros
	Fondo mínimo	25 metros
	Superficie mínima	300 m2

No obstante, por circunstancias excepcionales que no permiten su agrupación, el Ayuntamiento podrá autorizar la edificación debidamente justificada de parcelas de menores dimensiones o superficie, cumpliendo las restantes condiciones de esta ordenanza.

Patio mínimo: la forma del patio de manzana en planta será que en su interior pueda trazarse una circunferencia de diámetro mínimo igual a la altura de la edificación con un valor mínimo de 6 metros.

Usos permitidos

Vivienda unifamiliar	NO
Vivienda multifamiliar	SI
Servicios	SI
Industria compatible	SI
Industria incómoda	NO
Industria incompatible	NO
Agrícola-ganadero compatible	SI
Agrícola-ganadero incompatible	NO

Ordenanza 3.- Edificación en hilera (EH).

No se contempla este tipo de edificación en esta zona.

Ordenanza 4.- Edificación aislada (EA).

No se contempla este tipo de edificación en esta zona

Ordenanza 5.- Nave Industrial (NI).

No se contempla esta tipología como tal, las edificaciones que se realizarán para uso industrial compatible deberán cumplir



las condiciones de edificabilidad de la tipología de la edificación densa, así como las condiciones estéticas que luego enumeraremos.

Ordenanza 6.- Espacios Libres.

La ocupación máxima será del 5%, la edificabilidad máxima de 0,2 m³/m². Solo se permitirá el uso terciario (servicios), en particular el comercial (pequeños puestos de artículos para niños, periódicos, flores, etc..., con un volumen máximo de 20 m³), pequeñas oficinas al servicio del espacio libre que se trate, atracciones, verbenas, pabellones de exposición y puestos de bebidas fijas y de temporada, quioscos, puestos de socorro, etc...

Ordenanza 7.-Zonas deportivas.

No se contemplan zonas deportivas en el casco consolidado.

▪ Artículo 137.- Condiciones de la edificación, usos, aprovechamientos, etc... Ordenanzas.

Ordenanza 1.- Edificación densa (patio parcela ED).

Ocupación máxima: Podrá llegarse a una ocupación del 100% en planta baja, cuando dicha planta no se dedique a vivienda. En el caso que la edificación no ocupe la totalidad de la parcela, el exceso de fondo se podrá destinar para almacén, huerto familiar, etc... el cerramiento del mismo tendrá una altura de 3 metros. Las plantas con uso de vivienda tendrán una ocupación del 80%.

Altura máxima: 2 plantas.

~~Fondo máximo edificable: todo el fondo de parcela.~~

Edificabilidad: la que resulte de la aplicación de las condiciones anteriores.

Patio mínimo: el diámetro del círculo inscrito en planta será igual o mayor de $\frac{1}{4}$ de la altura de la edificación, con un mínimo de 3 mts.

Parcela mínima	longitud de fachada	8 metros
	Fondo mínimo	20 metros
	Superficie mínima	200 m ²

Usos permitidos	
Vivienda unifamiliar	SI
Vivienda multifamiliar	SI
Servicios	SI
Industria compatible	SI
Industria incómoda	NO
Industria incompatible	NO
Agrícola-ganadero compatible	SI



Agrícola-ganadero incompatible NO

Ordenanza 2.- Edificación manzana patio manzana (MM).

Ocupación máxima: 60 % de la superficie.

Altura máxima: 2 plantas.

Fondo máximo edificable: todo el fondo de parcela.

Patio mínimo: la forma del patio de manzana en planta será tal que en su interior pueda trazarse una circunferencia de diámetro mínimo igual a la altura de la edificación con un valor mínimo de 6 metros.

Parcela mínima	longitud de fachada	12 metros
	Fondo mínimo	25 metros
	Superficie mínima	300 m ²

No obstante, por circunstancias excepcionales que no permiten su agrupación, el Ayuntamiento podrá autorizar la edificación debidamente justificada de parcelas de menores dimensiones o superficie, cumpliendo las restantes condiciones de esta ordenanza.

Usos permitidos

Vivienda unifamiliar	NO
Vivienda multifamiliar	SI
Servicios	SI
Industria compatible	SI
Industria incómoda	NO
Industria incompatible	NO
Agrícola-ganadero compatible	SI
Agrícola-ganadero incompatible	NO

Ordenanza 3.- Edificación en hilera (EH).

Ocupación máxima: 75% de la superficie.

Altura máxima: 2 plantas.

Retranqueos: 5 metros a ambas fachadas.

Edificabilidad: la que resulte de aplicar la normativa anterior.

Patio mínimo: diámetro inscrito de 3 metros.

Parcela mínima:	Fachada mínima	6 metros
	Fondo mínimo	20 metros
	Superficie mínima	120 m ²

Usos permitidos: exclusivamente vivienda unifamiliar



Ordenanza 4.- Edificación aislada (EA).

Ocupación y altura máxima: 60% de la superficie de la parcela y dos plantas.

Retranqueos a fachada e interiores: 5 metros a fachada y 1,50 metros a linderos. Se permite adosarse a los linderos medianeros cuando exista documento notarial que acredite acuerdo con el propietario colindante.

Parcela mínima:

Longitud de fachada	10 metros
Fondo mínimo	20 metros
Superficie mínima	200 m ²

No obstante el ayuntamiento podrá autorizar la edificación de parcelas de menores dimensiones en el caso de que concurrieran circunstancias excepcionales.

Cerramientos y espacios libres: la altura máxima permitida para el cerramiento será de 2,50 metros. Los espacios libres deberán arbolarse y ajardinarse al menos en un 60%.

Usos permitidos

Vivienda unifamiliar	SI
Vivienda multifamiliar	SI
Servicios	SI
Industria compatible	SI
Industria incómoda	NO
Industria incompatible	NO
Agrícola-ganadero compatible	SI
Agrícola-ganadero incompatible	NO

Ordenanza 5.- Nave Industrial (NI).

Ocupación y altura máxima: la ocupación será como máximo del 70% de la superficie de la parcela. Para edificios industriales incómodos o incompatibles de una sola planta, la altura permitida será de 8 metros hasta la cumbrera de cubierta. Si son de dos plantas se permitirán 10 metros hasta el alero de cubierta.

Retranqueos a fachada o linderos: no se permiten ningún tipo de retranqueos, debiendo alinearse a vial.

Edificabilidad: 0,70 m²/m² para edificaciones de una planta y 1,40 m²/m² para las de dos plantas.

Parcela mínima:

Longitud de fachada	10 metros
Fondo mínimo	20 metros
Superficie mínima	200 m ²

Espacios libres y aparcamientos: será obligatoria su implantación y conservación por los propietarios, no admitiéndose en los mismos almacenamientos ni construcción de



ninguna clase. Se deberá disponer al menos de una plaza de aparcamiento por cada 100 m2 construidos.

Usos permitidos

Vivienda unifamiliar	NO (1)
Vivienda multifamiliar	NO
Servicios	NO
Industria compatible	NO
Industria incómoda	SI
Industria incompatible	SI
Agrícola-ganadero compatible	NO
Agrícola-ganadero incompatible	NO

- (2) Se permitirán las viviendas necesarias para el personal de la empresa necesario para mantener su funcionamiento. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por vivienda.

Ordenanza 6.- Espacios Libres.

Ocupación máxima: 5% de la superficie.

Edificabilidad cúbica máxima: 0,2 m3/m2

Usos permitidos

Vivienda unifamiliar	NO (1)
Vivienda multifamiliar	NO
Servicios	SI
	Pequeños puestos de artículos para niños, periódicos, flores, etc...con un volumen máximo de 20 m3, oficinas vinculadas al uso del espacio libre, atracciones, verbenas, puestos de bebidas, puestos de socorro, etc..)
Industria compatible	NO
Industria incómoda	NO
Industria incompatible	NO
Agrícola-ganadero compatible	NO
Agrícola-ganadero incompatible	NO

Ordenanza 7.-Zonas deportivas.

Ocupación máxima: 10% de la superficie.

Altura máxima: 1 planta.

Edificabilidad cúbica máxima: 0,3 m3/m2

Usos permitidos: únicamente edificaciones de carácter y uso deportivo o de servicio de las instalaciones.

IMPORTANTE: EXISTEN ZONAS, ZOMO PUEDEN SER LA MANZANA FORMADA POR LAS CALLES NUESTRA SEÑORA DE LOS DOLORES Y LA AVENIDA DEL PARQUE, EN LA QUE SE PUEDEN PRESENTAR CONFLICTOS A LA HORA DE APLICAR UNAS ORDENANZAS U OTRAAS, SEGÚNLAS PARCELAS DEN A LA CALLE, A OTRA, A AMBAS, TENGAN PARTE EN UNA ZONA Y PARTE EN OTRA, O EN LOS SÚPUESTOS DE AGREGACIÓN DE PARCELAS, POR ELLO, SE SEGUIRÁ EL CRITERIO DE APLICAR LAS ORDENANZAS CORRESPONDIENTES A LA CALLE EN LA QUE LA PARCELA TENGA SU FACHADA, SI TUVIER DOS FACHADAS A CALLES CON DISTINTA ORDENANZA SE APLICARÁ LAS MAS RESTRINGIDA.

▪ Artículo 153.- Construcciones en Suelo no Urbanizable.
Características generales.

• Parcelaciones urbanísticas:

- Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos más lotes, dando lugar al establecimiento de una pluralidad de edificaciones residenciales, industriales o comerciales que constituyan núcleo de población, tal como se describe en estas Normas, ya sean de asentamiento unitario o escalonado y diferido en el tiempo.
- No se podrán realizar parcelaciones urbanísticas en Suelo No Urbanizable.
- En todo caso, la parcela mínima se establece en 0,25 hectáreas en regadío y de 2,5 hectáreas si el suelo es de secano.

• Condiciones de la edificación:

Separación de la edificación a los lindes de la finca, 5 m. en suelos de regadío y 5 m. en suelos de secano.

Esta limitación será de 5 m. para edificaciones, que en el momento de la entrada en vigor del presente artículo 153 (en su última modificación), ya estén construidas.

- La separación mínima entre edificación y los caminos o vías de acceso será la que determine la legislación urbanística vigente en materia de suelo y ordenación del territorio.
- Separación entre edificaciones, como mínimo un vez la altura de sus cubreras*.
- La altura máxima permitida será la que determine la legislación urbanística vigente en materia de suelo y ordenación del territorio.

No obstante, en los selo no urbanizables con protección regulados en el artículo 152 anterior, las construcciones a realizar en ellos tendrán una sola planta de altura (con una altura máxima de la edificación de 3,50 m. y una altura máxima de cubrera de 5,00 m.). Esta limitación será de 2 plantas para las edificaciones preexistentes en estos suelos, que en el momento de la entrada en vigor del presente artículo 153 (en su última modificación), ya tengan las dos plantas construidas.

La superficie máxima edificable será del 2% de la superficie total de la finca en que se construya la edificación.



(EL RESTO DEL ARTÍCULO NO SE VE AFECTADO EN SU REDACCIÓN POR LA PRESENTE MODIFICACIÓN PUNTUAL)

3 TRAMITACIÓN Y CONCLUSIÓN.

El presente documento ha recogido el estado actual y la propuesta de modificación de planeamiento en los ámbitos definidos dentro del área de intervención junto con su objeto y justificación.

La tramitación de esta MPP corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Calera de León para la aprobación inicial y provisional, y a la Junta de Extremadura para la aprobación definitiva, al no disponer la localidad de planeamiento homologado, en virtud de los Artículos 76 a 78 de la Ley 15/2001, debiendo solicitarse los informes sectoriales preceptivos.

Juan Manuel Yerga González, arquitecto.
Fuente de Cantos, a 27 de septiembre de 2017.

