



## **CONSEJERÍA DE FOMENTO**

*RESOLUCIÓN de 27 de enero de 2011, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual n.º 1/2008 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Esparragosa de la Serena, que consiste en la reclasificación de suelo no urbanizable a suelo urbano no consolidado de uso industrial, creándose la Unidad de Actuación n.º 1, de terrenos junto a la finca "Las Cien Fanegas", así como la desclasificación de suelo urbano a suelo no urbanizable. (2011060837)*

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 27 de enero de 2011, adoptó el siguiente acuerdo:

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio y debatido el asunto.

De conformidad con lo previsto en el art. 7.2.h del Decreto 314/2007, de 26 de octubre, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio, en el artículo único.2 del Decreto del Presidente 29/2007, de 28 de septiembre, y el art. 3, séptimo del Decreto 299/2007, de 28 de septiembre, por el que se extingue la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, y se modifica el Decreto 186/2007, de 20 de julio, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de su acuerdo, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Puesto que Esparragosa de la Serena no dispone de Planeamiento Municipal adaptado u homologado a la ordenación estructural del art. 70.1.1 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX), hasta tanto dicha homologación se produzca, la competencia de aprobación definitiva del planeamiento radicará, en todo caso, en dicho órgano de la Junta de Extremadura.

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 (art. 80 de la Ley 15/2001 —LSOTEX—).

Respecto del asunto epigrafiado, se ha seguido el procedimiento para su aprobación previsto en los arts. 77 y ss. de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura. Sin perjuicio de que sus determinaciones deban ajustarse plenamente, en lo que se refiere al régimen urbanístico del suelo, la actividad de ejecución, los límites a la potestad de planeamiento y el cumplimiento de los estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas, a las nuevas previsiones de la Ley 9/2010, de 18 de octubre, que modifica la anterior (disposición transitoria cuarta de la Reforma de la LSOTEX).

En su virtud, esta Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación,

**ACUERDA :**

- 1º) Aprobar definitivamente la modificación puntual n.º 1/2008 del Proyecto de Delimitación de suelo Urbano epigrafiado.
- 2º) Publicar, como Anexo a este acuerdo, la normativa urbanística y/o ficha urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación.

Asimismo se tendrá en cuenta en la disposición posterior de los terrenos por el Ayuntamiento, las limitaciones propias del patrimonio público afectado, y se subsanarán el resto de las deficiencias sustantivas que se derivan del informe técnico del personal adscrito a la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio del que se dará traslado junto a este acuerdo, que deberá acompañarse de refundido de la modificación sobre la documentación de conjunto afectada de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, y formato digital de la nueva normativa y/o ficha, que facilite su publicación.

A los efectos previstos en el art. 79.2.b de la LSOTEX, el Municipio deberá disponer, en su caso y si procede, la publicación del contenido del planeamiento aprobado en el Boletín Oficial de la Provincia.

Contra este acuerdo que tiene carácter normativo no cabe recurso en vía administrativa (art. 107.3 de la LRJAP y PAC), y solo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su publicación (art. 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

V.º B.º

El Presidente,

MIGUEL ÁNGEL CAMPOS RODAS

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

**A N E X O**

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto más arriba epigrafiado, por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de fecha 27 de enero de 2011, se modifican en la normativa urbanística los artículos 29 "Retranqueo", 38 "Tipología de la edificación", 55 "Zonificación", 56 "Parcela mínima", 58 "Situación de las edificaciones", 60 "Ocupación", 61 "Número de plantas", 62 "Altura de la edificación", 63 "Altura de plantas", 65 "Edificabilidad" y 76 "Condiciones de composición y materiales"; y se crea el Capítulo 8 "Condiciones particulares para zona industrial (SUNC. Polígono industrial)", quedando todo redactado como sigue:

**Artículo 29. Retranqueo.**

Es el espacio comprendido entre el plano vertical correspondiente a la alineación oficial y el de la superficie de fachada. Podrá referirse también a los restantes linderos de la parcela. En los tipos de edificación "manzana cerrada densa" y "manzana con patio de manzana", que a continuación se definirán, se prohíbe en toda clase de retranqueo en toda o parte de la altura



de la edificación, excepto en el caso de las manzanas de la zona de ordenación Industrial, en las que sí se permiten los retranqueos establecidos en el Capítulo 8.

### **Artículo 38. Tipología de la edificación.**

Se distinguen los siguientes tipos de edificación en las construcciones a realizar el amparo de la presente normativa:

- a) Manzana cerrada densa (MD). Es aquella edificación que afectada únicamente por alineaciones oficiales exteriores, ocupa todo el solar en el frente de dichas alineaciones, disponiendo, en su caso, de patios interiores de iluminación y ventilación. Tendrá las siguientes limitaciones:
- Fondo máximo edificable: 20 metros. En usos distintos del de vivienda, en planta baja podrá ocuparse toda la parcela sin limitación del fondo edificable.
  - \* Para la zona de ordenación Industrial no se fija fondo máximo edificable.
  - Se respetarán en todo caso las condiciones de ocupación y coeficientes de edificabilidad máximos establecido según zona para cada parcela.
  - \* En las edificaciones de la zona de Ordenación Industrial sí se permiten los retranqueos establecidos en el Capítulo 8.
- b) Manzana con patio de manzana (MM). Corresponde al tipo de edificación que, afectada por alineaciones tanto exteriores como interiores, ocupa todo el solar en los frentes de dichas alineaciones, disponiendo, en su caso, de patios interiores de iluminación y ventilación, además del patio de manzana. Tendrá las siguientes limitaciones:
- Fondo máximo edificable: El comprendido entre alineaciones oficiales.
  - Se respetarán en todo caso las condiciones de ocupación y edificabilidad máximas establecidas según zonas para cada parcela.
- c) Bloque exento (BQ). Es aquel tipo constituido por cuerpo o cuerpos de edificación, alineados o no con las vías públicas, cuyos paramentos o fachadas están retranqueados respecto de los linderos interiores o medianeros de la parcela. Se establecen las siguientes limitaciones:
- La distancia desde la edificación a los linderos interiores del solar no será menos que un tercio de su altura de edificación, con un mínimo de 3 metros.
  - La distancia entre bloques de un mismo solar no será inferior a un tercio de la suma de las alturas de edificación de los bloques enfrentados de un mínimo de 3 metros.
  - La proporción entre la longitud y la anchura de los bloques no será superior a la relación 3:1, con la primera dimensión no mayor de 40 metros y la segunda igual o inferior a 20 metros.
- d) Edificación aislada (AS). Se define como tal aquel tipo de edificación baja y exenta, situada en el interior de la parcela, típica de la vivienda unifamiliar y propia para el suelo no urbanizable. Sus limitaciones serán las señaladas en la normativa específica establecidas para cada zona o clase de suelo.



- e) Nave industrial. Es el tipo de edificación exenta y de una sola planta, adecuado para establecimientos e instalaciones destinados a industrias o almacenes. Se retranqueará de los linderos del solar una distancia no menor que su altura, con un mínimo de 5 metros, excepto en el caso de naves incluidas en la zona de ordenación d, Industrial; pertenecientes a otra tipología de edificación.

**Artículo 55. Zonificación.**

El suelo urbano municipal antes definido se califica según la siguiente zonificación:

- a) Residencia Intensiva (RI), constituida por los terrenos del casco urbano consolidados por la edificación y de uso eminentemente residencial y público y terciario. Se incluyen en dicha calificación las manzanas del casco cuyo perímetro se encuentra, con anterioridad a la vigencia de estas Normas, cerrado por la edificación de un porcentaje superior al 50% de su longitud total.
- b) Tolerancia Industrial (TI). Que comprende las áreas marginales del caso urbano en las que cabe alternar el uso residencial y público con instalaciones destinadas a industria limpia de 2 categorías.

Tal como se indica en el Plano n.º 5 se han adoptado: RI y TI.

- c) Residencial Extensiva (RE). Zona constituida por los suelos delimitados por el perímetro urbano y no calificados como zona Residencial Intensiva o de Tolerancia Industrial definidos en el art. 55 de las Normas específicas de suelo urbano del planeamiento en vigor, regulada por las disposiciones que a continuación se definen en el Capítulo 7.
- d) Industrial (I). Zona constituida por el suelo urbano, de uso eminentemente industrial, delimitado en el plano correspondiente y cuyas condiciones particulares se definen en el Capítulo 8 de las presentes normas.

**Artículo 56. Parcela mínima.**

Las características dimensionales que habrán de reunir las parcelas para su consideración como solar edificable, en suelo urbano, serán las siguientes, según zonas:

- a) Zona Residencial Intensiva.
- Superficie mínima: 100 m<sup>2</sup>.
  - Fachada mínima: 6 m.
  - Fondo mínimo: 10 m.
  - Separación mínima entre linderos enfrentados: 6 m.
- b) Zona de Tolerancia Industrial.
- Superficie mínima: 400 m<sup>2</sup>.
  - Fachada mínima: 20 m.
  - Fondo mínimo: 20 m.
  - Dimensión mínima en cualquier sentido: 20 m.

No obstante las condiciones antes señaladas, serán consideradas como edificables, a los efectos de cumplimentación de parcela mínima, todas aquellas parcelas que, con anterioridad a la aprobación



de esta normativa, estuvieren inscritas en el Registro de la Propiedad, permitiéndose en ellas el uso residencial cuando las viviendas que pudieren edificarse sobre las mismas reunieren todas y cada una de las condiciones higiénico sanitarias que se establecen en la presente normativa.

Las características dimensionales que habrán de reunir las parcelas para su consideración como solar edificable en suelo urbano para la zona d) Industrial, serán las que aparecen en el Capítulo 8 de las presentes normas.

#### **Artículo 58. Situación de las edificaciones.**

Toda construcción, aérea o subterránea, que pudiere realizarse en el suelo urbano, cualquiera que sea su calificación, habrá de situarse dentro de las áreas edificables limitadas por las alineaciones oficiales pudiendo rebasarlas únicamente con los voladizos y salientes permitidos.

En los tipos de edificación de "manzana cerrada" el plano o planos de fachada del edificio se situará siempre en las alineaciones oficiales, cubriendo o cerrando toda la longitud de su frente en toda la altura de edificación, y prohibiéndose taxativamente toda clase de retranqueos, excepto en el caso de edificación incluida en la zonificación Industrial, en este caso se permiten los retranqueos que se especifican en el Capítulo 8.

#### **Artículo 60. Ocupación.**

La superficie de parcela a ocupar por la edificación en las distintas plantas de una construcción será en general la resultante del tipo de edificación permitido, restringiéndose a su vez por las siguientes limitaciones porcentuales, aplicables sobre la superficie de la parcela neta edificable, según los distintos tipos de edificación:

- a) En edificaciones en manzana cerrada la ocupación máxima en todas y cada una de sus plantas no sobrepasará el 80% de la superficie de parcela neta edificable: sin embargo, en las plantas bajas de uso residencial dicho límite podrá elevarse hasta el 100% de la misma superficie; así como en las edificaciones de la zona de ordenación d (Industrial).
- b) En el tipo de edificación de bloque exento la superficie ocupada por la construcción en cualquiera de sus plantas no rebasará en ningún caso el 60% del total del área correspondiente a la parcela neta edificable.

#### **Artículo 61. Número de plantas.**

El número máximo de plantas que sobre la rasante oficial podrá edificarse será el resultante de la siguiente expresión:

$$N.^{\circ} \text{ de Plantas} = \frac{\text{Nil1}}{\text{L1}}$$

Nil1 = Suma de los productos resultantes de multiplicar el número de plantas de cada uno de los edificios situados en el mismo tramo de manzana comprendido entre las calles adyacentes que la parcela objeto de actuación por su longitud de fachada respectiva.

L1 = Suma de las longitudes de fachadas de cada uno de los edificios ya construidos en el tramo considerado.



Del número de plantas así obtenido se despreciará la fracción decimal, aproximadamente por exceso o por defecto al número entero inmediato, según la fracción decimal despreciada fuese superior o inferior a cinco décimas.

En ningún caso el número de plantas sobrepasará el máximo de tres plantas, pudiendo admitirse una altura de dos plantas sea cual fuere el resultado de la expresión anterior.

En el cómputo del número de plantas construido habrán de incluirse, salvo en los casos previstos en esta normativa, las plantas retranqueadas, los áticos, las entreplantas y las construcciones subterráneas que sobresalgan más de un metro sobre la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

En plazas y espacios libres públicos similares se seguirán criterios análogos a los expresados, si bien se homogenizarán el número máximo de plantas de las parcelas con fachada a los mismos aproximándolos al del tramo que resultare de mayor altura.

\* El número máximo de plantas permitido para las edificaciones en la zona de ordenación Industrial es la que se fija en el Capítulo 8 de estas normas.

#### **Artículo 62. Altura de edificación.**

Las alturas máximas de edificación permitidas, según número de plantas, será el siguiente:

N.º DE PLANTAS	ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN
2	7,50 metros
3	10,50 metros

La altura máxima permitida para las edificaciones de la zona de ordenación d (Industrial) es la que se especifica en el Capítulo 8 de las presentes Normas.

#### **Artículo 63. Altura de plantas.**

La altura de cada planta, medida desde cara inferior de su forjado o solera de suelo hasta la cara inferior de su forjado o elemento de cubrición de techo, será como máximo la siguiente:

- Sótano o semisótano: sin limitación.
- Planta baja: 4,25 metros (sin limitación en edificación de uso industrial en zona de ordenación d).
- Planta de piso: 3,25 metros.

#### **Artículo 65. Edificabilidad.**

El coeficiente de edificabilidad será el resultante de las demás condiciones de altura, número de plantas, ocupación, etc., que se establecen en los artículos anteriores.

El coeficiente de edificabilidad sobre polígono, manzana, o núcleo a observar en Estudio de Detalle que pudieran desarrollarse será el siguiente:



Residencia Intensiva: 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Tolerancia Industrial: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

El coeficiente de edificabilidad se aplicará sobre la superficie neta de cada polígono o manzana de que se trate una vez deducidos los espacios públicos, colindantes o exteriores, incluidos en los mismos.

\* El coeficiente de edificabilidad en la zona de ordenación Industrial es la que se fija en el Capítulo 8 de estas normas.

### **Artículo 76. Condiciones de composición y materiales.**

Se mantendrá la tipología edificatoria dominante, dentro de los tipos permitidos por esta normativa y a tal efecto deberán considerarse las características del entorno en cuanto a composición volumétrica, color, textura, etc.

Las cubiertas serán preferiblemente inclinadas, con o sin sotabanco, y el elemento de cobertura, la teja árabe o curva, prohibiéndose taxativamente el fibrocemento o las placas traslúcidas. Así mismo se prohíbe, en cubiertas planas, su acabado en material bituminoso o metálico. Tanto las cajas de escalera como las demás dependencias y elementos autorizados sobre cubiertas deberán quedar retranqueados de la fachada, según plano de 45º, de manera que se impida su perspectiva exterior inmediata.

Las fachadas exteriores que no sean en ladrillo visto se pintarán a la cal u otro tipo de pintura similar, siempre en tonos claros.

Los recercados, zócalos, cornisas o cualquier otro tipo de moldura o adorno podrá ir con labor vista, chapados de piedra o con pintura de color según características tradicionales. Se prohíbe expresamente el revestido de fachadas con azulejos, siempre que su empleo venga sancionado por la tradición.

La cerrajería exterior será forjada o de fundición, recomendándose la carpintería de madera vista o para pintar. Se prohíbe el uso de carpintería de aluminio en huecos exteriores. Excepto en edificaciones incluidas en la zona de ordenación Industrial.

Las anteriores limitaciones son de obligado cumplimiento para las nuevas edificaciones que pudieran construirse y para las obras de renovación de elementos exteriores en los ya existentes. Así mismo, el Ayuntamiento podrá obligar a su adecuación aquellas construcciones que de forma notoria y relevante estén en grave contraposición con las mismas suponiendo una importante alteración del orden estético y compositivo dominante.

## CAPÍTULO 8:

### CONDICIONES PARTICULARES PARA ZONA INDUSTRIAL (SUNC. Polígono Industrial)

#### **Artículo 118. Ámbito.**

Las condiciones reguladas en este Capítulo, son de aplicación al Suelo Urbano No Consolidado de Esparragosa de la Serena situado al Este del núcleo urbano, delimitado gráficamente en el plano de Ordenación "1.4. Desarrollo y Gestión" e identificado con las iniciales SUNC.

La regulación, para esta zona, del resto de condiciones no contempladas expresamente en esta Sección es la contenida en los artículos correspondientes de estas Normas Urbanísticas.

**Artículo 119. Régimen de Suelo Urbano No Consolidado.**

Los derechos y deberes legales de los propietarios de Suelo Urbano No Consolidado son los contenidos en los artículos 13 a 16 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX).

El régimen del Suelo Urbano No Consolidado para el que el planeamiento establezca su ejecución mediante delimitación de unidades de actuación urbanizadora es el establecido en el artículo 32.1 de la LSOTEX.

**Artículo 120. Condiciones de parcelación.**

Superficie mínima: 300 m<sup>2</sup>.

Fachada mínima: 10 m.

Fondo mínimo: 30 m.

Separación mínima entre linderos enfrentados: 10 m.

**Artículo 121. Condiciones de uso y de edificación.**

## 1) Uso.

El uso asignado a las parcelas edificables situadas en este polígono es el Industrial.

Será compatible con este uso el uso Público y Terciario en todas las categorías definidas en el apartado c del artículo 39 de estas Normas, siempre que se sitúe en edificios de uso exclusivo y su titularidad sea pública.

## 2) Número de plantas y altura de la edificación.

El número máximo de plantas admisible será dos.

La altura máxima de la edificación, medida desde la rasante o terreno en contacto con la edificación hasta la cara inferior del forjado o elemento superficial constructivo que forma la cubierta, no será superior a 8 metros.

La altura total del edificio no superará nunca en más de 3,5 metros a la altura máxima de edificación permitida.

## 3) Retranqueos.

Se permiten retranqueos respecto a las alineaciones oficiales, siempre que se resuelva correctamente la continuidad de la fachada mediante una sucesión proporcionada de macizos y huecos, de manera que se lea claramente dicha alineación y se dé una solución estéticamente aceptable a la aparición de medianeras vistas.

## 4) Ocupación.

No existe límite en el porcentaje de ocupación máxima de parcela.





5) Coeficiente de edificabilidad.

El coeficiente de edificabilidad sobre solares es de 1,2 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s (sobre la parcela neta edificable).

**Artículo 122. Desarrollo del Suelo Urbano No Consolidado.**

Para el desarrollo y ejecución de la Ordenación en el Suelo Urbano No Consolidado se delimita una Unidad de Actuación, denominada UA-1/SUNC e identificada gráficamente en el plano de Ordenación "1.4. Desarrollo y Gestión".

**Artículo 123. Unidad de Actuación UA-1/SUNC. Condiciones particulares.**

- Identificación: UA-1/SUNC.
- Localización: Este del núcleo urbano de Esparragosa de la Serena.
- Delimitación gráfica: Plano 1.4 "Desarrollo y Gestión".
- Superficie estimada: 29.733 m<sup>2</sup>.
- Tipo de Actuación: Actuación urbanizadora.
- Ordenación: Ordenación urbanística incluida en el PDSU.

Podrán redactarse Estudios de Detalle con cualquiera de los objetivos establecidos en el artículo 73 de la LSOTEX.

- Sistema de Ejecución: Obra pública municipal, a desarrollar según lo estipulado en la Ley de Contratos del Sector Público.
- Urbanización: Proyecto de Urbanización.
  - Superficie de Suelo Edificable en uso Industrial: 12.000 m<sup>2</sup>.
- Superficie máxima de techo edificable: 14.400 m<sup>2</sup>.
- Aprovechamiento: 0,48431 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Superficies de suelo destinado a zonas verdes: 3.007 m<sup>2</sup>.
- Previsión de plazas de aparcamiento de carácter público: 118 plazas.
- Cesión de aprovechamiento lucrativo: Según la legislación urbanística vigente.

\* CONDICIÓN (incluida en informe sectorial):

Será condición previa al desarrollo de la urbanización de la UA-1/SUNC, la obtención por parte municipal, de la dotación de abastecimiento de agua suficiente, según lo estipulado en el informe de Confederación Hidrográfica del Guadiana de fecha 17 de noviembre de 2010.