



ACUERDO de 30 de marzo de 2023, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de aprobación definitiva de la modificación puntual n.º 9 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Esparragalejo, para regularizar la edificación situada en la calle Rambla de la Ermita, n.º 19, delimitando la actuación aislada AA-1. También se establecen unas nuevas condiciones edificatorias aplicables a dicho ámbito. (2023AC0079)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura (CUOTEX), en sesión celebrada el 30/03/2023, adoptó el siguiente acuerdo sobre el asunto epigrafiado:

I. Antecedentes.

El asunto de referencia se aprobó inicialmente en sesión del Pleno municipal de 29/06/2022 y, una vez sometido a información pública mediante publicación en el Diario Oficial de Extremadura de 20/10/2022 y en sede electrónica, sin haberse presentado alegaciones según certificado de su Secretaría municipal, se aprobó provisionalmente el 26/01/2023.

Consta comunicado de la Dirección General de Sostenibilidad de 19/02/2021 informando que la actuación no está sometida al procedimiento de evaluación ambiental estratégica, al no encontrarse sujeta al ámbito de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

II. Competencia.

Esparragalejo no dispone de un plan general municipal adaptado a las determinaciones de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS), por lo que es de aplicación el apartado 3.f de su disposición transitoria segunda que, en la redacción dada por la Ley 3/2022, de 17 de marzo, de medidas ante el reto demográfico y territorial de Extremadura, establece que le corresponde a la Comunidad Autónoma la aprobación definitiva de las modificaciones de la ordenación estructural del planeamiento general y las de carácter detallado al municipio. A estos efectos se entenderá por determinaciones de ordenación estructural y detallada las relacionadas en el artículo 45 de la LOTUS. Cuando no sea posible deslindar las determinaciones de una y otra naturaleza, la competencia corresponderá a la Comunidad Autónoma.

La modificación que se tramita afecta a la delimitación de sectores en suelo urbano, por lo que, tratándose de una determinación de la ordenación estructural del municipio según el artículo 51.2 del Decreto 143/2001, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LOTUS (RGLOTUS), corresponde la aprobación definitiva a la Comunidad Autónoma.



De conformidad con lo previsto en el artículo 7.2.h del Decreto 50/2016, de 26 de abril, 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 de Extremadura, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de resolver sobre su aprobación definitiva, a la CUOTEX.

III. Procedimiento.

Esparragalejo tampoco dispone de un planeamiento municipal adaptado u homologado a la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX).

La Ley 3/2022 modificó diversos preceptos de la LOTUS, entre ellos el punto 3.b de la disposición transitoria segunda, que prevé la posibilidad de que el planeamiento aprobado bajo el régimen jurídico anterior a la LSOTEX pueda ser modificado durante el plazo de 6 años a contar desde la entrada en vigor de la LOTUS, siempre que no suponga una quiebra del principio de igualdad en cuanto a derechos y deberes en la ejecución del planeamiento dentro del ámbito de referencia para el reparto de beneficios y cargas, resulte compatible con la ordenación estructural del planeamiento en vigor, sin perjuicio de que la modificación pueda requerir ajustes en la ordenación estructural, y no impida el cumplimiento de los objetivos del planeamiento en vigor.

El procedimiento para estas modificaciones es el previsto en la LOTUS, si bien en su tramitación no es exigible la distinción documental entre plan general municipal estructural y detallado, pudiéndose tramitar como un único documento, que mantendrá su estructura propia, refundiendo el contenido de la modificación con el instrumento vigente (disposición transitoria segunda 3.e de la LOTUS).

IV. Análisis.

No se ha incorporado la memoria de participación en los términos previstos en el artículo 10.6 de la LOTUS, en la que se recojan las acciones realizadas para la participación de la ciudadanía en el proceso de elaboración de la modificación de la normativa. Si bien, de forma posterior a su redacción, se ha promovido la participación de la ciudadanía mediante el trámite de información pública, dando cumplimiento al principio general de que en el procedimiento de elaboración de la norma se garantice la participación. En cualquier caso, siendo el objeto del presente procedimiento la modificación de una disposición de carácter general, podría verse amparada por la excepción prevista en el último párrafo del artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas según el cual puede omitirse el trámite cuando se trate de iniciativas que regulen aspectos parciales de una materia.



Su contenido documental se considera suficiente y conforme a lo previsto en el artículo 47 de la LOTUS y en el artículo 53 del Decreto 143/2021, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (RGLOTUS), con la salvedad establecida en la disposición transitoria segunda 3.e de la LOTUS.

Sus determinaciones se han adaptado a la ordenación y previsiones del artículo 46 y siguientes de la LOTUS, conforme a los indicadores y estándares de sostenibilidad urbana establecidos en su artículo 12.

En cuanto al fondo, se pretende regularizar la situación de una edificación que se encuentra fuera de ordenación, y que se localiza sobre una parcela con una superficie superior a 1.500 m² y un frente de fachada inferior a 5 m. Para resolver esta situación se crea la ordenanza "Edificación en actuación aislada AA-1" con la delimitación de la correspondiente unidad de actuación aislada, previendo las cesiones de equipamientos y zonas verdes, así como el suelo con aprovechamiento lucrativo que le corresponde al Ayuntamiento. Dado que la parcela tiene un único acceso privado y cerrado, las obligaciones establecidas se deberán materializar mediante la entrega del equivalente en metálico, según establece el artículo 98.3 del Reglamento General de la LOTUS.

Por tanto, cabe concluir que la modificación se ha tramitado hasta la fecha conforme al procedimiento establecido en el artículo 49 de la LOTUS y cuenta con la documentación precisa para definir y justificar sus determinaciones teniendo en cuenta su objeto.

V. Acuerdo.

Estudiado el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, debatido el asunto y con el fin de garantizar el control de la legalidad y el cumplimiento de los cometidos previstos en el artículo 70.3 del RGLOTUS.

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

ACUERDA:

1. Aprobar definitivamente la ordenación estructural del expediente epigrafiado.
2. Publicar este acuerdo en el Diario Oficial de Extremadura, en la sede electrónica y en el Portal de Transparencia de la Junta de Extremadura (artículos 57.5 y 57.7 de la LOTUS).



Como anexo I al acuerdo se publicará la normativa urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación.

Por otro lado, y a los efectos previstos en el artículo 25.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, también se acompañará un anexo II contemplativo de un resumen ejecutivo, en el que, con la identificación de la empresa o técnico redactor del proyecto y su correspondiente cualificación empresarial o profesional, se recojan las características esenciales de la nueva ordenación, junto con un extracto explicativo de sus posibles aspectos ambientales.

Y como anexo III se publicará el certificado del responsable del Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en el que se hará constar la fecha y n.º de inscripción con la que se ha procedido al depósito previo del documento aprobado (artículo 57.6 de la LOTUS).

Contra este acuerdo que tiene carácter normativo no cabe recurso en vía administrativa (artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), 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 (artículos 10 y 46 de Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa).

El Secretario de la Comisión
de Urbanismo y Ordenación del
Territorio de Extremadura.

FÉLIX JESÚS BARBANCHO ROMERO

V.º B.º

La Presidenta de la Comisión de
Urbanismo y Ordenación del Territorio
de Extremadura.

EULALIA ELENA MORENO DE
ACEVEDO YAGÜE



ANEXO I

Como consecuencia de la aprobación definitiva de la modificación arriba señalada por acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de fecha 30 de marzo de 2023, se modifican los artículos: artículo 10. Calificación del Suelo: Sistemas y Zonas, artículo 43. Condiciones generales de la edificación y artículo 45. División en Subzona, y se introducen el artículo 48 bis. Condiciones particulares de la edificación en la actuación aislada AA-1 y anexo: Ficha actuación aislada AA-1, en la normativa urbanística vigente, quedando como sigue:

Artículo 10. Calificación del Suelo: Sistemas y Zonas.

Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, califican el suelo municipal de Esparragalejo en los siguientes Sistemas y Zonas atendiendo a la cantidad de edificación permitida, condiciones de su ordenación y usos permitidos o prohibidos:

— Sistemas.

- A. Sistema viario.
- B. Sistema de equipamiento.
- C. Sistema de espacios libres.
- D. Sistema de servicios urbanos.

— Zonas.

En suelo urbano.

Edificación en manzana de casas adosadas.

- Tipo A.
- Tipo B.
- Tipo C.

Edificación en actuación aislada AA-1.

Edificación en casas aisladas.

En suelo no urbanizable.



Protección genérica.

Protección de vías.

Protección de embalse.

Protección especial.

Artículo 43. Condiciones generales de la edificación.

1. Los planos de ordenación física definen las alineaciones de vial que darán derecho a edificar las parcelas con frente al mismo. La alineación de la edificación, que será obligada, coincidirá con la del vial guardando en su caso la distancia mínima obligada a los ejes de las carreteras.
2. Las obras de sustitución o construcción de nueva planta se ajustarán a los siguientes parámetros:
 - a) El frente mínimo por parcela se fija en 6 m. debiéndose poder inscribir en ella un círculo de igual diámetro y disponiendo de una superficie mínima de 100 m². Una parcela vacía entre otras dos edificadas antes de la aprobación de estas Normas Subsidiarias podrá quedar excepcionalmente eximida de las condiciones de dimensión mínima.
 - b) La altura de la edificación no sobrepasará a la altura máxima reguladora de metros equivalente a planta baja y una planta en calles de ancho inferior a 10 metros. En calles con ancho igual o superior a 10 metros, la altura máxima reguladora será de 10 metros, equivalente a planta baja y dos plantas.

Se admite con carácter general la construcción de sótanos sin rampa de acceso vista desde la calle.
 - c) El fondo edificable no superará un máximo de 20 m. para nuevas construcciones, excepto en la edificación de la actuación aislada AA-1. Permitted fondos mayores en edificaciones existentes a la entrada en vigor de estas Normas Subsidiarias. No obstante, en caso de renovación deberán adaptarse al máximo fondo que aquí se fija. En los planos de ordenación puede reducirse estas medidas atendiendo a las condiciones específicas de una zona determinada. El resto de la parcela tendrá la consideración de espacio libre privado.
 - d) La edificabilidad máxima permitida sobre la parcela neta será de 1,5 m²/ m².
 - e) Se admiten únicamente cuerpos salientes abiertos.

**Artículo 45. División en Subzonas.**

Dentro de la zona de Manzana de Casas Adosadas se distinguen cuatro subzonas:

- Manzana de casas adosadas tipo A.
- Manzana de casas adosadas tipo B.
- Manzana de casas adosadas tipo C.
- Edificación en actuación aislada AA-1.

Artículo 48 bis. Condiciones particulares de la edificación en la actuación aislada AA-1.

1. Las presentes disposiciones se refieren a la edificación en la actuación aislada AA-1.
2. Las condiciones de la edificación son las siguientes:
 - a) El frente mínimo de la parcela será de 4,50 m.
 - b) Ocupación máxima del 40%, incluyendo en ella tanto el edificio principal como las edificaciones auxiliares.
 - c) Altura máxima 7 m. correspondiente a planta baja y piso, con una edificabilidad de 0,5 m²/ m².
 - d) La edificación será alineada en el frente de fachada, permitiéndose la edificación en el interior de la parcela en disposición libre.
3. Condiciones de uso.

Los usos admitidos en esta zona son los siguientes:

- Residencial: En la categoría 1 y 2.
- Comercial Almacenes y Oficinas: En situación 1 y 2.
- Uso industrial: En categoría 1, en situación 1 y 2
- Uso institucional público: En todas las categorías y situaciones.
- Garaje y aparcamientos: En situación 1 y 2.

Cualquier uso no contemplado entre los admitidos, están prohibidos.

**ANEXO: FICHA ACTUACIÓN AISLADA AA-1.**

AA-1		
Superficie bruta de suelo)		1527,00 m ²
Superficie aprovechamiento preexistente		192,00 m ²
Incremento de aprovechamiento		571,50 m ²
Aprovechamiento objetivo total		763,50 m ²
Superficie de suelo con aprovechamiento		1.527,00 m ²
CESIONES	EQUIPAMIENTOS	24,00 m ²
	ZONAS VERDES	75,00 m ²
Aprovechamiento subjetivo (preexistente + 95%/ el incremento)		734,92 m ²
Cesión del aprovechamiento lucrativo (5%/ el incremento)		28,58 m ²
Otras determinaciones		Se prevé la monetización de las cesiones

Debido a que el planeamiento vigente no establece diferentes coeficientes de homogenización por usos y tipologías edificatorias y en la modificación propuesta la tipología edificatoria es una, el aprovechamiento coincide con la superficie de techo edificable.



ANEXO II

RESUMEN EJECUTIVO

1. Introducción.

Se redacta el presente anexo II resumen ejecutivo acorde al artículo 71.2 del Decreto 143/2021, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (DOE n.º 248, de 28-12-2021). Recoge las características esenciales de la nueva ordenación, junto con un extracto explicativo de la integración de los aspectos ambientales en la modificación de las normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Esparragalejo, que fue aprobada definitivamente por acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, adoptado en su sesión de fecha 30 de marzo de 2023.

2. Técnico redactor.

La modificación de referencia ha sido redactada por Jesús Boraita Hermosell, Arquitecto colegiado en el COADE con el n.º **13**.

3. Objeto.

El objeto de la presente modificación es regularizar la situación de una edificación fuera de ordenación, delimitando una unidad de actuación sobre la parcela en cuestión, como ámbito de una actuación aislada de dotación, que permita cuantificar el incremento de aprovechamiento y las superficies de cesión de suelos dotacionales y de aprovechamiento correspondientes al incremento de aprovechamiento que se produce.

También es objeto de la modificación la redacción una nueva ordenanza adecuada para este tipo de parcela, que permita regular la edificación en el interior de la parcela, ya que en la actualidad al estar calificada como Subzona "manzana de casas adosadas tipo B", y debido a la morfología del solar, se hace prácticamente inviable la ejecución de una vivienda que cumpla con los requisitos mínimos de habitabilidad o la implantación de un uso terciario compatible, generándose un gran vacío dentro del suelo urbano consolidado sin posibilidad de aprovechamiento urbanístico.

4. Justificación de la modificación.

- 1) La parcela objeto de esta modificación tiene una antigüedad y configuración, de más de 50 años de antigüedad, con una superficie de 1.527,00 m².
- 2) La configuración de la misma, se caracteriza por tener un pasillo de acceso y frente de parcela inferior a 6 m (4,80 m), esta dimensión se mantiene durante 40 m, siendo el



ancho medio de la misma de 4,50 m y la superficie de unos 180 m², a partir de este pasillo se desarrolla un espacio casi rectangular de unos 34 por 39 m, con una superficie de unos 1.340 m².

Según las NNSS, para esta zona, "Edificación en mazana de casas adosadas tipo B", el frente mínimo es de 6 m, y el fondo máximo edificable es de 20 m.

Debido a las características geométricas del solar la ordenanza que le es de aplicación hace inviable la implantación de edificación con fondo superior a 20 metros o en el interior de la parcela, que permite edificar sobre 96 m² e impide el aprovechamiento 1.431 m² de la superficie de la parcela.

- 3) La presente modificación afecta a una parcela de suelo urbano consolidado, pudiendo ser referencia para otras parcelas con características similares.
- 4) La presente modificación mantiene los estándares de calidad y cohesión de la LOTUS.
- 5) La modificación permite el aprovechamiento de un vacío urbano y una mayor compacidad urbana, optimizándose la urbanización existente.
- 6) La modificación es coherente con la organización racional del suelo y conforme con el interés público.
- 7) La modificación se encuadra dentro de una transformación urbanística como una actuación de dotación en el sentido del artículo 7.2.b del texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

Se ejecutará en coherencia con el artículo 81.3 de la LOTUS como una actuación aislada, que incluye la ejecución de las actuaciones de dotación, entendidas como operaciones de renovación de la ordenación de ámbitos del suelo urbano que supongan un aumento del aprovechamiento superior al 10% del preexistente y no requieran la reforma o renovación de su urbanización. Estas actuaciones conllevarán el deber de ceder los terrenos destinados a las dotaciones públicas necesarias para compensar el incremento de aprovechamiento o su equivalente en metálico.

La cesión del excedente del aprovechamiento objetivo de la parcela se realizará mediante compensación monetaria sustitutiva acorde al artículo 131 de la LOTUS.

- 8) Justificación de las cesiones de ZGL y SDL por incremento del aprovechamiento según el artículo 12 de la LOTUS y del % de cesión del aprovechamiento lucrativo según el artículo 77 de la LOTUS.



El aprovechamiento vigente de la parcela se realiza en base a la edificabilidad asignada de $1,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$, al número de plantas y a la ocupación, limitada por el fondo máximo de 20 m.

Actualmente es posible edificar hasta 2 alturas en el pasillo de acceso a la parcela con un ancho medio de 4,80 m hasta un fondo de 20 m, lo que implica una superficie edificable de $4,80 \times 20 \times 2 = 192 \text{ m}^2$.

INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO MODIFICACIÓN PUNTUAL		
	ESTADO ACTUAL	MODIFICACIÓN PUNTUAL
SUPERFICIE PARCELA	1.527,00 m ²	1.527,00 m ²
EDIFICABILIDAD	1,50 m ² / m ²	0,50 m ² / m ²
	4,80 x 20 x 2= 192 m ²	1.527,00 x 0,50 =763,50 m ²
INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO	763,50 – 192,00 = 571.50 m ²	

Acorde a la disposición adicional quinta los indicadores y estándares urbanísticos se calculan con base en el número de habitantes. La relación entre habitantes y m² edificables de uso residencial se establece en 2,5 hab/100 m². El número de habitantes por el incremento del aprovechamiento será de: $571,40 \times (2,5/100) = 14,29$ habitantes, redondeamos a 15 habitantes.

El artículo 12 fija los estándares de cesión de suelo para zonas verdes y dotaciones en:

$$\text{ZVL} \geq 5 \text{ m}^2/\text{hbt.}$$

$$\text{SDL} \geq 1,6 \text{ m}^2/\text{hbt.}$$

En función de estos estándares las superficies de cesión son:

$$\text{ZVL} \quad 15 \times 5 = 75 \text{ m}^2.$$

$$\text{SDL} \quad 15 \times 1,6 = 24 \text{ m}^2.$$

La superficie total de cesión dotacional y zonas verdes es de 99 m².

El aprovechamiento subjetivo en núcleos de base del sistema territorial se fija en el artículo 77 en el 95% del incremento del aprovechamiento medio del área de reparto, lo que implica la cesión al Ayuntamiento del 5% del incremento del aprovechamiento libre de cargas. La superficie de cesión del aprovechamiento será: $571.50 \text{ m}^2 \times 0,05 = 28,58 \text{ m}^2$.



9) Justificación de la procedencia de la modificación.

Acorde al artículo 59.6 del RGLOTUS la presente propuesta de alteración de las NNSS tiene la consideración de modificación de las NNSS y no una revisión por no concurrir ninguna de las circunstancias indicadas en el artículo 59.4:

“a) La alteración sustancial del modelo urbano definido, producido por el agotamiento de la capacidad de suelo definida en el plan para usos y actividades económicas.

b) La alteración que, por si misma o por acumulación de las aprobadas desde su vigencia, impliquen un incremento superior al 50% del suelo urbano ya existente”.

Acorde al artículo 5.6.j del RGLOTUS la modificación de las NNSS es adecuada para la tramitación de la actuación de dotación propuesta:

“j) Actuaciones de dotación: Son actuaciones de transformación urbanística mediante las que, con la revisión o modificación del planeamiento, se atribuye a un ámbito concreto del suelo urbanizado un aprovechamiento superior al 10% del preexistente...”.

5. Planeamiento vigente.

La normativa que afecta directamente a la parcela es la siguiente:

Artículo 10. Calificación del Suelo: Sistemas y Zonas.

Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, califican el suelo municipal de Esparragalejo en los siguientes Sistemas y Zonas atendiendo a la cantidad de edificación permitida, condiciones de su ordenación y usos permitidos y prohibidos:

— Sistemas.

A. Sistema viario.

B. Sistema de equipamiento.

C. Sistema de espacios libres.

D. Sistema de servicios urbanos.

— Zonas.

En suelo urbano.

Edificación en manzana de casas adosadas.



— Tipo A

— Tipo B

— Tipo C

Edificación en casas aisladas.

En suelo no urbanizable.

Protección genérica

Protección de vías

Protección de embalse

Protección especial

Artículo 43. Condiciones generales de la edificación.

1. Los planos de ordenación física definen las parcelas con frente al mismo. La alineación de la edificación, que será obligada, coincidirá con la del vial guardando en su caso la distancia mínima obligada a los ejes de las carreteras.
2. Las obras de sustitución o construcción de nueva planta se ajustarán a los siguientes parámetros:
 - a) El frente mínimo por parcela se fija en 6 m. debiéndose poder inscribir en ella un círculo de igual diámetro y disponiendo de una superficie mínima de 100 m². Una parcela vacía entre otras dos edificadas antes de la aprobación de estas Normas Subsidiarias podrá quedar excepcionalmente eximida de las condiciones de dimensión mínima.
 - b) La altura de la edificación no sobrepasará a la altura máxima reguladora de metros equivalente a planta baja y una planta en calles de ancho inferior a 10 metros. En calles con ancho igual o superior a 10 metros, la altura máxima reguladora será de 10 metros, equivalente a planta baja y dos plantas. Se admite con carácter general la construcción de sótanos sin rampa de acceso vista desde la calle.
 - c) El fondo edificable no superará un máximo de 20 m. para nuevas construcciones, permitiéndose fondos mayores en edificaciones existentes a la entrada en vigor de estas Normas Subsidiarias. No obstante, en caso de renovación deberán adaptarse al máximo fondo que aquí se fija. En los planos de ordenación puede reducirse estas medidas atendiendo a las condiciones específicas de una zona determinada. El resto de la parcela tendrá la consideración de espacio libre privado.



d) La edificabilidad máxima permitida sobre la parcela neta será de 1,5 m²/ m².

e) Se admiten únicamente cuerpos salientes abiertos.

Artículo 45. División en Subzonas.

Dentro de la zona de manzana de casas adosadas se distinguen tres subzonas:

- Manzana de casas adosadas tipo A.
- Manzana de casas adosadas tipo B.
- Manzana de casas adosadas tipo C.

6. Planeamiento modificado.

La modificación afecta a los planos 11 y 13.1 Zonificación del suelo urbano, en los que se refleja la delimitación de la actuación aislada AA-1.

También afecta a la normativa urbanística en los siguientes artículos, que quedan redactados como sigue:

Artículo 10. Calificación del Suelo: Sistemas y Zonas.

Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, califican el suelo municipal de Esparragalejo en los siguientes Sistemas y Zonas atendiendo a la cantidad de edificación permitida, condiciones de su ordenación y usos permitidos y prohibidos:

- Sistemas.
 - A. Sistema viario.
 - B. Sistema de equipamiento.
 - C. Sistema de espacios libres.
 - D. Sistema de servicios urbanos.

- ZONAS.

En suelo urbano.

Edificación en manzana de casas adosadas.

- Tipo A.
- Tipo B.
- Tipo C.



Edificación en actuación aislada AA-1.

Edificación en casas aisladas.

En suelo no urbanizable.

Protección genérica.

Protección de vías.

Protección de embalse.

Protección especial.

Artículo 43. Condiciones generales de la edificación.

1. Los planos de ordenación física definen las parcelas con frente al mismo. La alineación de la edificación, que será obligada, coincidirá con la del vial guardando en su caso la distancia mínima obligada a los ejes de las carreteras.
2. Las obras de sustitución o construcción de nueva planta se ajustarán a los siguientes parámetros:
 - a) El frente mínimo por parcela se fija en 6 m debiéndose poder inscribir en ella un círculo de igual diámetro y disponiendo de una superficie mínima de 100 m². Una parcela vacía entre otras dos edificadas antes de la aprobación de estas Normas Subsidiarias podrá quedar excepcionalmente eximida de las condiciones de dimensión mínima.
 - b) La altura de la edificación no sobrepasará a la altura máxima reguladora de metros equivalente a planta baja y una planta en calles de ancho inferior a 10 metros. En calles con ancho igual o superior a 10 metros, la altura máxima reguladora será de 10 metros, equivalente a planta baja y dos plantas. Se admite con carácter general la construcción de sótanos sin rampa de acceso vista desde la calle.
 - c) El fondo edificable no superará un máximo de 20 m para nuevas construcciones, excepto en la edificación de la actuación aislada AA-1. Permitted fondos mayores en edificaciones existentes a la entrada en vigor de estas Normas Subsidiarias. No obstante, en caso de renovación deberán adaptarse al máximo fondo que aquí se fija. En los planos de ordenación puede reducirse estas medidas atendiendo a las condiciones específicas de una zona determinada. El resto de la parcela tendrá la consideración de espacio libre privado.
 - d) La edificabilidad máxima permitida sobre la parcela neta será de 1,5 m²/m².
 - e) Se admiten únicamente cuerpos salientes abiertos.

**Artículo 45. División en Subzonas.**

Dentro de la zona de Manzana de Casas Adosadas se distinguen cuatro subzonas:

- Manzana de casas adosadas tipo A.
- Manzana de casas adosadas tipo B.
- Manzana de casas adosadas tipo C.
- Edificación en actuación aislada AA-1.

Artículo 48 bis. Condiciones particulares de la edificación en la actuación aislada AA-1.

1. Las presentes disposiciones se refieren a la edificación en la actuación aislada AA-1.
2. Las condiciones de la edificación son las siguientes:
 - a) El frente mínimo de la parcela será de 4,50 m.
 - b) Ocupación máxima del 40%, incluyendo en ella tanto el edificio principal como las edificaciones auxiliares.
 - c) Altura máxima 7 m correspondiente a planta baja y piso, con una edificabilidad de 0,5 m²/ m².
 - d) La edificación será alineada en el frente de fachada, permitiéndose la edificación en el interior de la parcela en disposición libre.
3. Condiciones de uso.

Los usos admitidos en esta zona son los siguientes:

- Residencial: En la categoría 1 y 2.
- Comercial almacenes y oficinas: En situación 1 y 2.
- Uso industrial: En categoría 1, en situación 1 y 2
- Uso institucional público: En todas las categorías y situaciones.
- Garaje y aparcamientos: En situación 1 y 2.

Cualquier uso no contemplado entre los admitidos, están prohibidos.

**ANEXO: FICHA ACTUACIÓN AISLADA AA-1.**

AA-1		
Superficie bruta de suelo)		1527,00 m ²
Superficie aprovechamiento preexistente		192,00 m ²
Incremento de aprovechamiento		571,50 m ²
Aprovechamiento objetivo total		763,50 m ²
Superficie de suelo con aprovechamiento		1.527,00 m ²
CESIONES	EQUIPAMIENTOS	24,00 m ²
	ZONAS VERDES	75,00 m ²
Aprovechamiento subjetivo (preexistente + 95%/ el incremento)		734,92 m ²
Cesión del aprovechamiento lucrativo (5%/ el incremento)		28,58 m ²
Otras determinaciones		Se prevé la monetización de las cesiones

Debido a que el planeamiento vigente no establece diferentes coeficientes de homogenización por usos y tipologías edificatorias y en la modificación propuesta la tipología edificatoria es una, el aprovechamiento coincide con la superficie de techo edificable.

7. Evaluación ambiental estratégica.

El presente proyecto de modificación puntual de las NNSS de Esparragalejo, acorde al artículo 50.4 de la LOTUS constituye una innovación del planeamiento urbanístico que precisa seguir el mismo procedimiento para su aprobación, por lo que en el marco legal establecido por la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, corresponde a la Dirección General de Medio Ambiente determinar si la modificación está sometida a evaluación ambiental estratégica, que en el informe de 19/02/2021 correspondiente al expte. IA21/0081, indica que la presente modificación no está sujeta al procedimiento de evaluación ambiental estratégica.

**ANEXO III****REGISTRO ÚNICO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE
EXTREMADURA (ARTÍCULO 59 DE LA LOTUS)**

Sección 2.ª: R.º de Instrumentos de Planeamiento Territorial y Urbanístico.

D. Juan Ignacio Rodríguez Roldán, como encargado del Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio, adscrito a esta Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda

CERTIFICA:

Que con fecha 17/10/2023 y n.º BA/044/2023, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual n.º 9 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal para regularizar la edificación situada en la calle Rambla de la Ermita n.º 19, delimitando la actuación aislada AA-1. También se establece unas nuevas condiciones edificatorias aplicables a dicho ámbito.

Municipio: Esparragalejo.

Aprobación definitiva: 30 de marzo de 2023.

Su inscripción no supone valoración alguna del procedimiento de aprobación y de la conformidad de su contenido con la legalidad de ordenación territorial y urbanística, se realiza sin perjuicio del deber de la Administración Actuante a sujetar sus documentos a posteriores formalidades, y se practica únicamente a los efectos previstos en el artículo 57.6 y 59, 1 y 4 de la LOTUS y 71.2.a y 5 de su Reglamento (DOE 28-12-21).

Y para que conste, expido la presente en Mérida, a 17 de octubre de 2023.

• • •

