ANEXO II

RESUMEN EJECUTIVO

1. INTRODUCCIÓN

Se redacta el presente Anexo II resumen ejecutivo acorde al art. 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 248 de 20-12-2021). 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 Nº 161373.

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 MODIFICACION

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 que 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 trasformación 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 m2/m2, 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 4,80x 20x 2= 192 m2.

INCREMETO DE APROVECHAMIEENTO 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 4,80x 20x 2= 192 m^2	0,50 m^2/ 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: 571,40X (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:

ZVL ≥ 5 m2/hbt
SDL ≥ 1,6 m2/hbt

En función de estos estándares las superficies de cesión son:

ZVL 15 x 5 = 75 m2
SDL 15 x 1,6 = 24 m2

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 m2 x 0,05 = 28,58 m2.

9) Justificación de la procedencia de la modificación.

Acorde al Art. 59.6 del RGLOTUS la presente propuesta de alteración de las NN.SS tiene la consideración de modificación de las NN.SS y no una revisión por no concurrir ninguna de las circunstancias indicadas en el Art. 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 Art. 5.6.j del RGLOTUS la modificación de las NN.SS 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:

ART.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

ART.- 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 circulo 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 sobrepasara 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.

ART.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:

ART.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

ART.- 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 circulo 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 sobrepasara 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. 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.

ART.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.

ART.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 NN.SS de Esparragalejo, acorde al Art. 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.

MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE ESPARRAGALEJO, C/RAMBLA ERMITA N0 19, ESPARRAGALEJO (BADAJOZ)

1. NORMATIVA MODIFICADA.

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:

Art.10.- Calificación del Suelo: Sistemas y Zonas, se amplía introduciendo la tipología edificación en actuación aislada AA-1.

Art.43.- Condiciones generales de la edificación, se modifica el párrafo C, evitando la limitación del fondo a 20 metros para la edificación en la actuación aislada AA-1.

Art.45.- División en Subzonas, se amplía introduciendo la tipología edificación en actuación aislada AA-1.

Art.48 bis,- Condiciones particulares de la edificación en actuación aislada AA-1, se genera este nuevo artículo con los parámetros particulares de este tipo de edificación. Se denomina 48.bis para evitar alterar la numeración del articulado posterior.

También se introduce un ANEXO: FICHA ACTUACIÓN AISLADA AA-1, con los parámetros urbanísticos de esta actuación aislada.

Los artículos modificados quedan redactados como sigue:

ART.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

ART.- 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 circulo 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 sobrepasara 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. 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 m^2/ m^2.

e) Se admiten únicamente cuerpos salientes abiertos.

ART.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.

ART.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 m^2/ m^2.

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.