

MODIFICACIÓN Nº 11 DE LAS NN.SS. DE ESPARRAGALEJO(BADAJOZ)

Modificación consistente en eliminar el fondo máximo edificable en la zona de manzanas de casas adosadas y el retranqueo obligatorio en la manzana catastral nº 25367 calle José Llanos Collado

PROMOTOR	Excmo. Ayuntamiento de Esparragalejo (BADAJOZ)

EQUIPO REDACTOR	**OTUDTS Vegas Bajas y Lácara - Los Baldíos** Javier Gómez de la Peña Villalón_arquitecto Guadalupe Durán del Viejo_asesora jurídica Sheila García Moreno_arquitecta técnica Juan Francisco Carrasco Coronado_delineante

FECHA	Julio 2023

Diligencia.- El presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayto. de Esparragalejo en sesión de fecha 30 de noviembre de 2023.

La Secretaria,

CALVO DE LA CAL MARIA DEL MAR - DNI 32788117F

Firmado digitalmente por CALVO DE LA CAL MARIA DEL MAR - DNI 32788117F
Fecha: 2023.12.13 20:26:10 +01'00'

Diligencia.- El presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayto. de Esparragalejo en sesión de fecha 30 de noviembre de 2023.

La Secretaria,

CALVO DE LA CAL MARIA DEL MAR - DNI 32788117F

Firmado digitalmente por CALVO DE LA CAL MARIA DEL MAR - DNI 32788117F
Fecha: 2023.12.13 20:26:29 +01'00'

OFICINA TÉCNICA DE URBANISMO Y DESARROLLO TERRITORIAL SOSTENIBLE vegas bajas y lácara – los baldíos
c. Hernán Cortés, 1. La Roca de la Sierra 06190 email: oguvat.vblb@gmail.com

1. DATOS GENERALES.

1.1. Peticionario.
1.2. Encargo.
1.3. Antecedentes urbanísticos.

2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

3. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

3.1. Justificación de la modificación pretendida.
3.2. Justificación de la innovación respecto a las determinaciones de los artículos 2 y 10 de la LOTUS.
3.3. Justificación de la innovación respecto a las determinaciones del artículo 12 de la LOTUS.
3.4. Justificación de la innovación respecto a las determinaciones del artículo 50 de la LOTUS.
3.5. Evaluación Ambiental estratégica de la modificación puntual. Justificación de los artículos 38 y 49 de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

4. ARTICULADO Y PLANOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN.

5. TRAMITACIÓN.

Diligencia.- El presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayto. de Esparragalejo en sesión de fecha 30 de noviembre de 2023.

La Secretaria,

CALVO DE LA CAL MARIA DEL MAR - DNI 32788117F

Firmado digitalmente por CALVO DE LA CAL MARIA DEL MAR - DNI 32788117F
Fecha: 2023.12.13 20:26:48 +01'00'

OFICINA TÉCNICA DE URBANISMO Y DESARROLLO TERRITORIAL SOSTENIBLE vegas bajas y lácara – los baldíos
c. Hernán Cortés, 1. La Roca de la Sierra 06190 email: oguvat.vblb@gmail.com

1. DATOS GENERALES

1.1. Peticionario.

El presente documento tiene por objeto la redacción de una Modificación de las NN.SS. de Esparragalejo. La modificación se realiza a petición del Excmo. Ayuntamiento de la citada localidad, con domicilio a efectos de notificaciones en Plaza de España 1 (Badajoz).

Actúa en su nombre y representación, D. Francisco José Pajuelo Sánchez, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Esparragalejo.

1.2. Encargo.

El encargo se realiza al equipo de la Oficina Técnica de Urbanismo y Desarrollo Territorial Sostenible (en adelante OTUDTS) dependiente de las Mancomunidades Integrales de Municipios Vegas Bajas y Lácara - Los Baldíos, con sede en la calle Hernán Cortés nº 1 de La Roca de la Sierra (Badajoz).

1.3. Antecedentes urbanísticos.

El planeamiento urbanístico vigente en el municipio consiste en unas Normas Subsidiarias de Esparragalejo (en adelante NN.SS.) aprobadas definitivamente mediante resolución de 28 de febrero de 1996 (DOE de 24 de octubre de 1996), con modificaciones posteriores.

2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

La presente modificación tiene por objeto eliminar el fondo máximo edificable en la zona de manzana de casas adosadas, y eliminar el retranqueo obligatorio en el frente de la manzana catastral nº 25367 a la Calle José Llanos Collado siendo para ello necesario modificar los planos nº 11 y 13.2 y los artículos 43, 46, 47 y 48 de la normativa urbanística de las NN.SS.

3. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

3.1. Justificación de la modificación pretendida.

Con esta modificación de las NN.SS., el Ayuntamiento pretende dar respuesta a dos problemas con los que se está encontrando a la hora de aplicar sus NN.SS.

1. El primero se debe a la limitación del fondo máximo edificable que el artículo 43 de la normativa urbanística establece para las nuevas construcciones en la zona de ordenación de manzanas de casas adosadas en 20 metros. El parcelario del suelo urbano de Esparragalejo se caracteriza por la existencia de parcelas que en muchos casos llegan a alcanzar los 50 metros de profundidad, pero sin embargo la ordenanza no permite edificar más allá de los 20 primeros metros medidos desde la alineación oficial. En el mundo rural es habitual que estos grandes espacios interiores de las parcelas se aprovechen para un uso agrario, o como jardín, que en no pocas ocasiones demandan la existencia de pequeñas edificaciones auxiliares para la guarda de aperos de labranza, de jardinería u otro tuipo de enseres domésticos.

Diligencia.- El presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayto. de Esparragalejo en sesión de fecha 30 de noviembre de 2023.

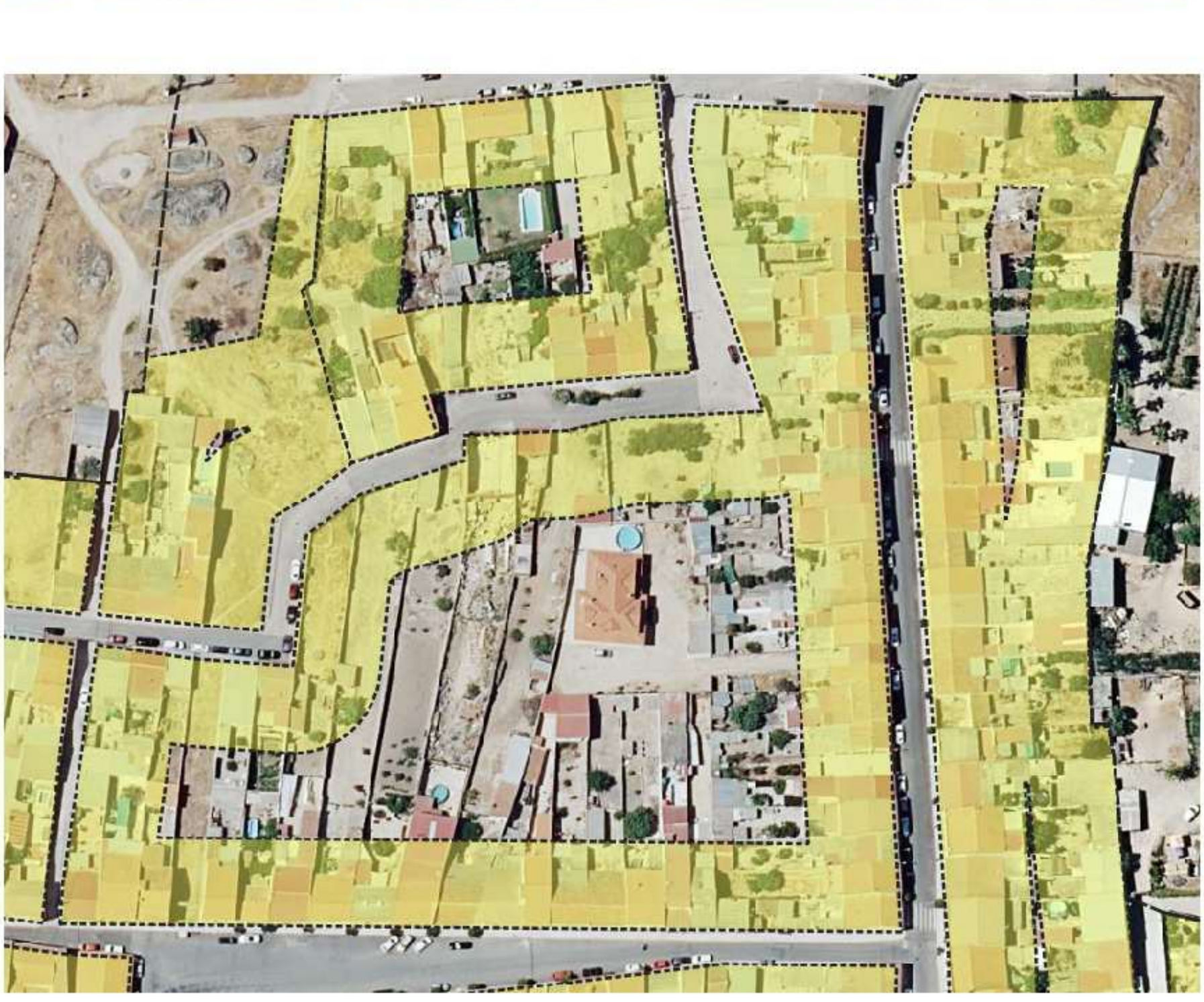
La Secretaria,

CALVO DE LA CAL MARIA DEL MAR - DNI 32788117F

Firmado digitalmente por CALVO DE LA CAL MARIA DEL MAR - DNI 32788117F
Fecha: 2023.12.13 20:27:08 +01'00'

Prueba de ello es que si realizamos un análisis del parcelario a vista de pájaro podemos comprobar que este espacio interior de las manzanas en muchos casos se ha ido ocupando con edificaciones de este tipo. En las imágenes siguientes se representa con color amarillo el fondo máximo edificable de 20 metros en la zona de manzanas de casas adosadas:





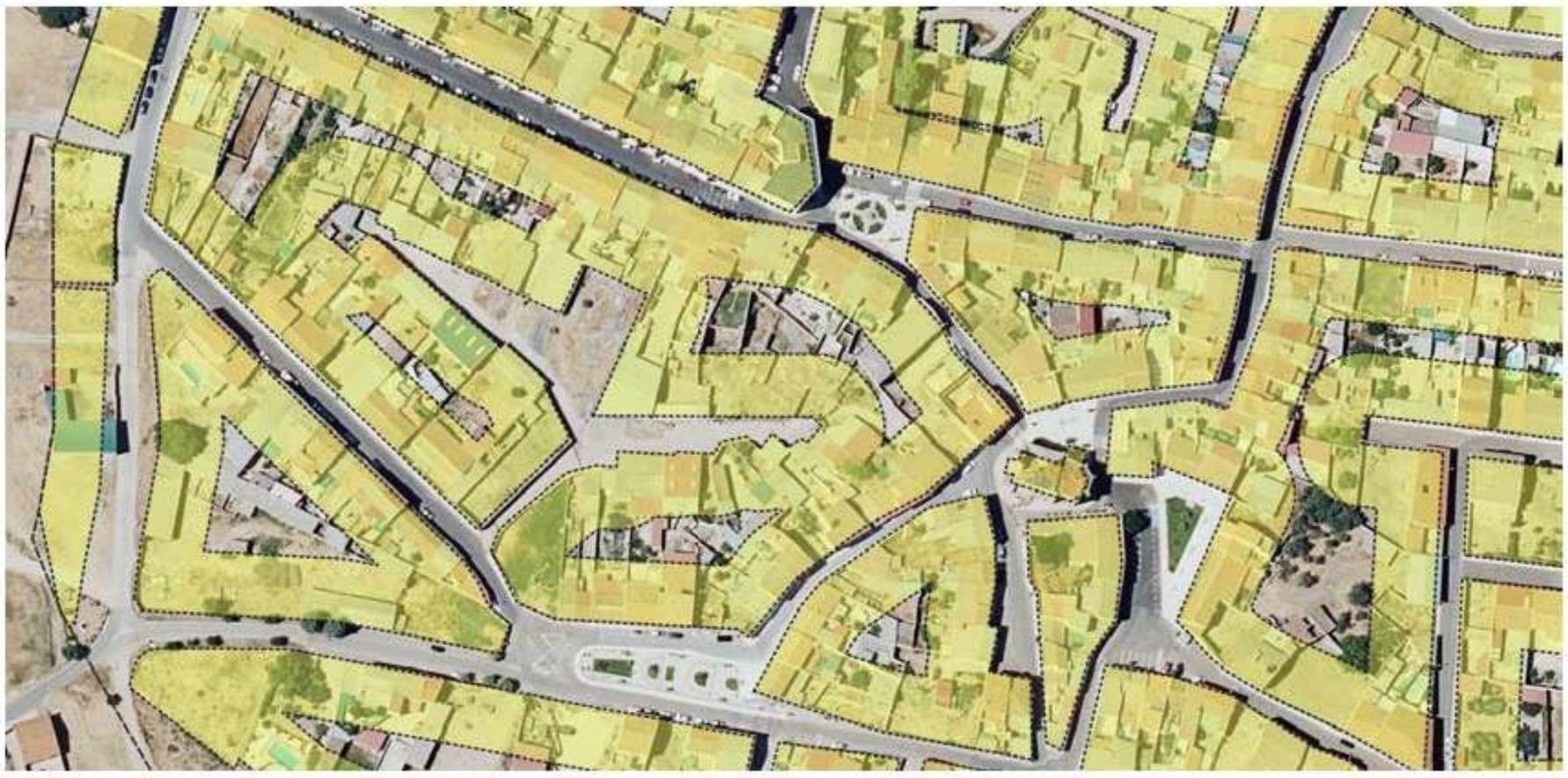
Diligencia.- El presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayto. de Esparragalejo en sesión de fecha 30 de noviembre de 2023.

La Secretaria,

CALVO DE LA CAL MARIA DEL MAR - DNI 32788117F

Firmado digitalmente por CALVO DE LA CAL MARIA DEL MAR - DNI 32788117F
Fecha: 2023.12.13 20:27:26 +01'00'





Diligencia.- El presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayto. de Esparragalejo en sesión de fecha 30 de noviembre de 2023.

La Secretaria,

CALVO DE LA CAL MARIA DEL MAR - DNI 32788117F

Firmado digitalmente por CALVO DE LA CAL MARIA DEL MAR - DNI 32788117F
Fecha: 2023.12.13 20:27:47 +01'00'

OFICINA TÉCNICA DE URBANISMO Y DESARROLLO TERRITORIAL SOSTENIBLE vegas bajas y lácara – los baldíos
c. Hernán Cortés, 1. La Roca de la Sierra 06190 email: oguvat.vblb@gmail.com





Diligencia.- El presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayto. de Esparragalejo en sesión de fecha 30 de noviembre de 2023.

La Secretaria,

CALVO DE LA CAL MARIA DEL MAR - DNI 32788117F

Firmado digitalmente por CALVO DE LA CAL MARIA DEL MAR - DNI 32788117F
Fecha: 2023.12.13 20:28:03 +01'00'

OFICINA TÉCNICA DE URBANISMO Y DESARROLLO TERRITORIAL SOSTENIBLE **vegas bajas y lácara – los baldíos**
c. Hernán Cortés, 1. La Roca de la Sierra 06190 email: oguvat.vblb@gmail.com





Se trata, por tanto, de una realidad muy extendida, de difícil control por parte del Ayuntamiento, ante la que en la mayoría de las ocasiones no puede adoptar medida alguna por haberse rebasado el plazo de seis años de que dispone para ello de acuerdo con la legislación urbanística vigente, y a la que desea poner solución evitando de esta manera que sigan proliferando este tipo de edificaciones en los espacios interiores al margen de la legalidad urbanística.

2. El segundo se debe a la existencia de varias edificaciones en la manzana catastral nº 25367 alinedas a la Calle José Llanos Collado, construidas entre los años 2003 y 2008 incumpliendo el retranqueo obligatorio representado en los planos 11 y 13.2 de las NN.SS., y contra las que el Ayuntamiento tampoco puede adoptar ninguna medida de

Diligencia.- El presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayto. de Esparragalejo en sesión de fecha 30 de noviembre de 2023.

La Secretaria,

CALVO DE LA CAL MARIA DEL MAR - DNI 32788117F
Firmado digitalmente por CALVO DE LA CAL MARIA DEL MAR - DNI 32788117F
Fecha: 2023.12.13 20:28:24 +01'00'

restauración de la legalidad urbanística por haberse rebasado el plazo de seis años establecido por la legislación urbanística vigente.

Esta situación generada hace quince años (antigüedad de la edificación más moderna) actualmente está resultando problemática, ya que existen más edificaciones que incumplen el planeamiento que las que sí lo cumplen (6 frente a 1), y la disposición alterna de las edificaciones hace que la imagen que resulte de la aplicación de la normativa urbanística vigente a las parcelas aún sin construir sea contraria a la que persigue la propia ordenanza zonal, que con el fin de dotar a las fachadas urbanas de las manzanas de cierta homogenidad (art 48 de la normativa urbanística), con carácter general para la zona de manzanas de casas adosadas tipo c establece la alineación al vial de la edificación, permitiendo tan sólo retranqueos en frentes de parcela de 30 metros como mínimo.

En el caso que nos ocupa el frente de manzana libre de edificación entre algunas de las edificaciones existentes sí tiene más de 30 metros, pero en otros casos la longitud es de 17m, 11m, ó 6m, de manera que si las parcelas vacantes de edificación se construyen cumpliendo el retranqueo obligatorio de 3 metros respecto a la alineación oficial, se obtendrá como resultado una imagen heterogénea de fachada en la que se alternarán pequeños tramos con edificaciones alineadas a vial con otros mayores de edificaciones retranqueadas.



Por tanto, con la eliminación del retranqueo obligatorio, esta modificación de las NN.SS. persigue consolidar una situación existente contra la que ya nada se puede hacer, que si bien actualmente es contraria al planeamiento vigente, permitirá que el resultado tras la construcción completa del frente de manzana a la Calle José Llanos Collado goce de la homogeneidad perseguida por la ordenanza de manzanas de casas adosadas, evitando de esta manera la imagen resultante del retranqueo aleatorio de la edificación atendiendo a la voluntad de cada promotor.

Para evitar que la única edificación construida cumpliendo la normativa urbanística vigente quede a merced de un régimen jurídico con limitaciones en cuanto a las obras permitidas, como es el de las edificaciones en situación sobrevenida de fuera de ordenación, se propone añadir un texto al artículo 48 de la normativa urbanística por el cual se permita para esta edificación la realización de todo tipo de obras, siempre que no se supere la edificabilidad máxima permitida.

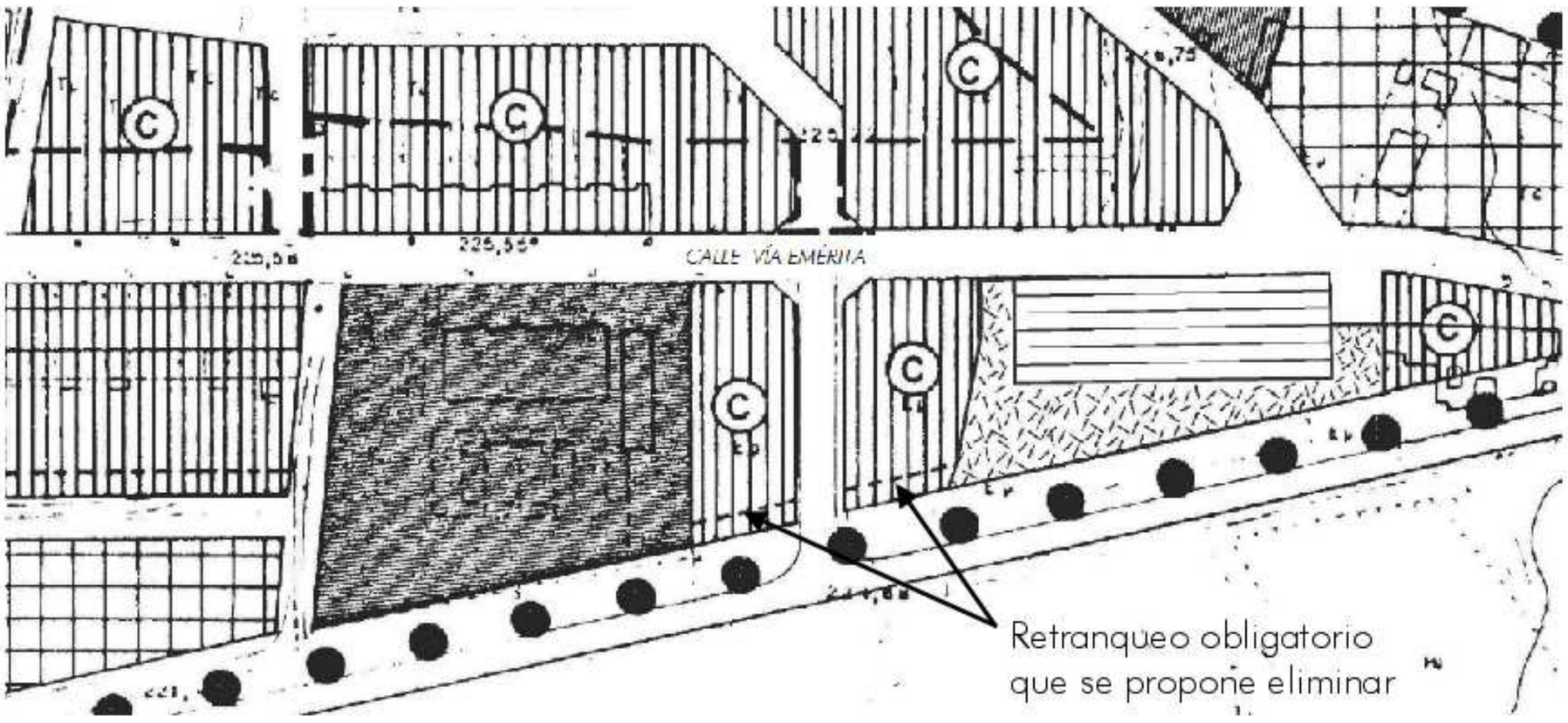
Diligencia.- El presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayto. de Esparragalejo en sesión de fecha 30 de noviembre de 2023.

La Secretaria,

CALVO DE LA CAL MARIA DEL MAR - DNI 32788117F

Firmado digitalmente por CALVO DE LA CAL MARIA DEL MAR - DNI 32788117F
Fecha: 2023.12.13 20:28:41 +01'00'

Además se propone eliminar los retranqueos obligatorios en la parcela colindante con el colegio y en la ocupada por la gasolinera:



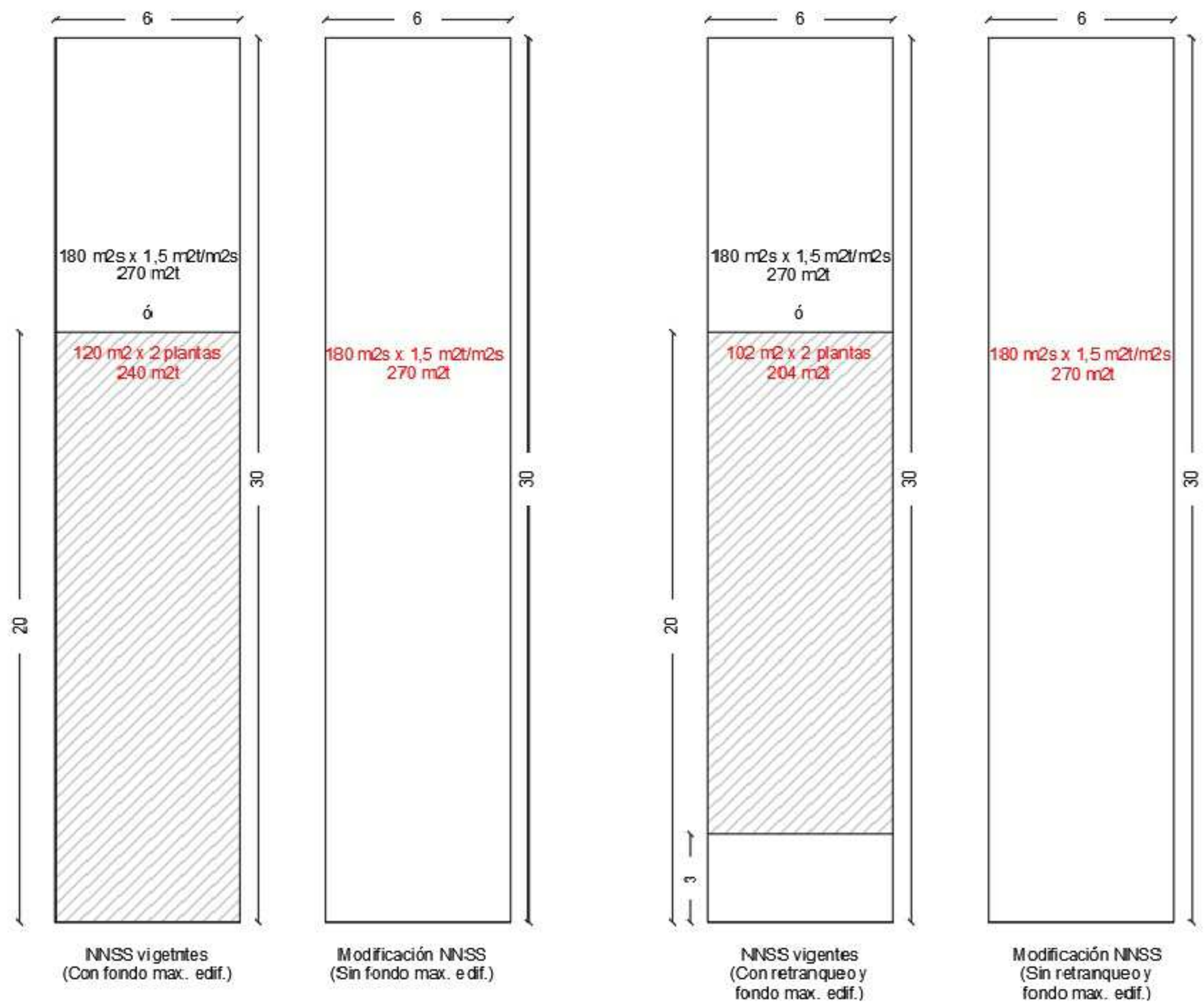
3. Ambas modificaciones plantean un problema y es que como consecuencia de la eliminación tanto de la limitación del fondo máximo edificable como del retranqueo obligatorio, se produciría de manera indirecta un incremento de aprovechamiento, que de acuerdo con el artículo 12 de la LOTUS requeriría contemplar medidas compensatorias para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas.

   Esto es así porque actualmente el artículo 43 de la normativa urbanística establece una edificabilidad neta por parcela de 1,5 m2t/m2s, y al mismo tiempo establece un fondo máximo edificable de 20 metros, y en el caso de la manzana con frente a la calle José Llanos Collado además un retranqueo obligatorio respecto a la alineación al vial de 3m. Por tanto el aprovechamiento neto sobre las parcelas será el menor resultante de aplicar el coeficiente de edificabilidad y las condiciones de ocupación de la edificación.

   Así en parcelas cuyo fondo sea mayor a 20 metros, si se elimina el fondo máximo edificable el aprovechamiento vendría determinado únicamente por la aplicación del coeficiente de edificabilidad, resultando un aprovechamiento mayor al actual. Lo mismo sucede con la eliminación del retranqueo, como puede apreciarse en este ejemplo genérico.

Diligencia.- El presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayto. de Esparragalejo en sesión de fecha 30 de noviembre de 2023.
La Secretaria,

CALVO DE LA CAL MARIA DEL MAR - DNI 32788117F
Firmado digitalmente por CALVO DE LA CAL MARIA DEL MAR - DNI 32788117F
Fecha: 2023.12.13 20:29:01 +01'00'



En rojo superficie edificable en cada caso.

Para evitar tener que realizar cesiones de zonas verdes que compensen este incremento de aprovechamiento indirecto se propone incorporar incorporar al cálculo de la edificabilidad recogida en el artículo 43 de la normativa urbanística, las condiciones actuales de ocupación de la edificación (fondo máximo edificable de 20 m) mediante la definición de un polígono virtual con esas características:

La superficie edificable por parcela será la que resulte menor entre las siguientes:

a. El resultado de multiplicar el coeficiente de edifcabilidad 1,5 m2t/m2s por la superficie de la parcela.

b. El resultado de multiplicar la superficie del polígono delimitado por la alineación oficial, una paralela a ésta trazada a 20 metros, y los linderos con las parcelas colindantes, por el número de plantas permitidas.

Además con el fin de mantener las condiciones particulares de aprovechamiento vigentes para cada subzona de manzanas de casas adosadas se propone incluir en las condiciones particulares de las subzonas de manzanas de casas adosadas tipo A (art. 46) y tipo C (art. 48) las siguientes condiciones para el cálculo de la edificabilidad neta por parcela:

Diligencia.- El presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayto. de Esparragalejo en sesión de fecha 30 de noviembre de 2023.

La Secretaria,

CALVO DE LA CAL MARIA DEL MAR - DNI 32788117F

Firmado digitalmente por CALVO DE LA CAL MARIA DEL MAR - DNI 32788117F
Fecha: 2023.12.13 20:29:20 +01'00'

Artículo 46. Condiciones particulares de la subzona "Manzana de casas adosadas tipo A"

La edificabilidad neta sobre parcela será la menor entre las siguientes:

a. El resultado de multiplicar el coeficiente de edifcabilidad 1,5 m2t/m2s por la superficie de la parcela.

b.El resultado de multiplicar la superficie del polígono virtual delimitado por la alineación oficial, una paralela a ésta trazada a 20 metros, y los linderos con las parcelas colindantes, por el número de plantas permitidas, más la superficie del polígono virtual delimitado por la alineación oficial al espacio público interior de manzana, una paralela a ésta trazada a 10 metros, y los linderos con las colindantes.

Esta redacción responde a que actualmente la normativa urbanística para esta zona permite edificaciones interiores más allá de los 20 metros de fondo máximo edificable, que deberán tener acceso desde el espacio público interior de manzana y un fondo máximo edificable de 10 metros.

Artículo 48. Condiciones particulares de la subzona "Manzana de casas adosadas tipo C"

<u>En la submanzana catastral 23567 con frente a la calle José Llanos Collado.</u>

La edificabilidad neta de parcela será la que resulte menor entre las siguientes:

a. El resultado de multiplicar el coeficiente de edifcabilidad 1,5 m2t/m2s por la superficie de la parcela.

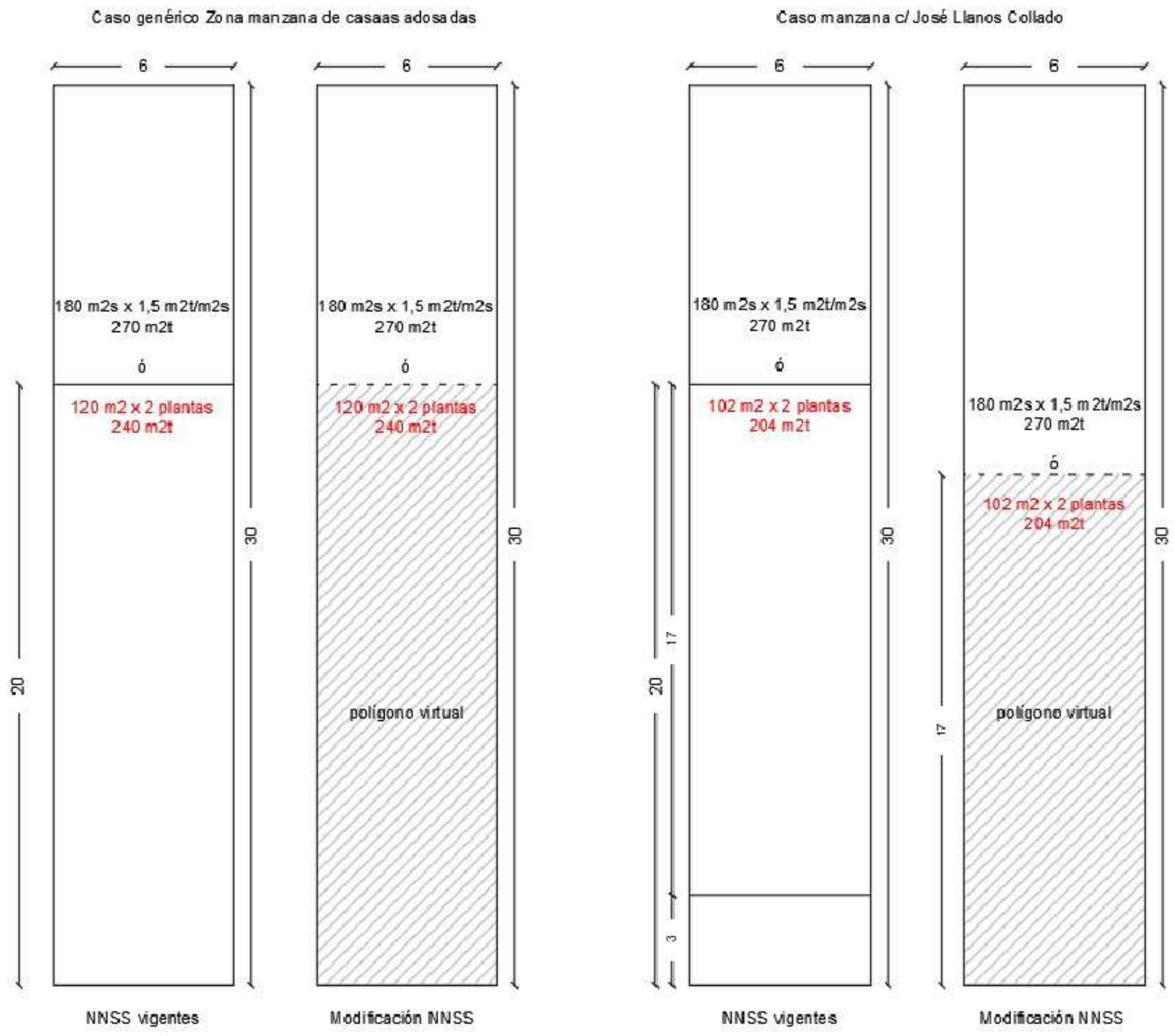
b.El resultado de multiplicar la superficie del polígono virtual delimitado por la alineación oficial, una paralela a ésta trazada a 17 metros, y los linderos con las parcelas colindantes, por el número de plantas permitidas.

Esta redacción trata de incorporar al cálculo de la edificabilidad las condiciones actuales de ocupación de la edificación (fondo máximo edificable de 20 m y retranque de 3 m) mediante la definición de un polígono virtual con esas características.

De esta manera se garantiza que la superficie edificable por parcela sea la misma que en las NN.SS. vigentes como puede apreciarse en el siguiente ejemplo genérico:

Diligencia.- El presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayto. de Esparragalejo en sesión de fecha 30 de noviembre de 2023.
La Secretaria,

CALVO DE LA CAL MARIA DEL MAR - DNI 32788117F
Firmado digitalmente por CALVO DE LA CAL MARIA DEL MAR - DNI 32788117F
Fecha: 2023.12.13 20:29:38 +01'00'



En rojo superficie edificable en cada caso.

3.2. Justificación de la innovación respecto a las determinaciones de los artículos 2 y 10 de la LOTUS.

Se cumplen los principios generales y fines de la ordenación territorial y urbanística y los criterios de ordenación sostenible de los artículos 2 y 10 de la LOTUS en la medida que la modificación de planeamiento que se propone trata de adaptar el planeamiento a dos realidades extendidas en el municipio que denotan una demanda por parte de la población, evitando de esta manera que sigan proliferando al margen de la legalidad situaciones de difícil control para el Ayuntamiento (edificaciones en el interior de las parcelas rebasando el fondo máximo edificable), o que la aplicación de la normativa urbanística a las parcelas pendientes de edificar en la calle José Llanos Collado, dé como resultado una imagen contraria a la perseguida por la ordenanza general para la zona de manzanas de casas adosadas.

La única consecuencia que tendrá la eliminación del fondo máximo edificable es que se permitirá edificar en el interior de las parcelas en situaciones que actualmente no se permiten, pero esta medida no tendrá efectos sobre la armonía e integración en el entorno urbano que se debe exigir a todas las edificaciones, al no resultar visibles dese el viario público.

Diligencia.- El presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayto. de Esparragalejo en sesión de fecha 30 de noviembre de 2023.

La Secretaria,

CALVO DE LA CAL MARIA DEL MAR - DNI 32788117F

Firmado digitalmente por CALVO DE LA CAL MARIA DEL MAR - DNI 32788117F
Fecha: 2023.12.13 20:30:02 +01'00

Por otra parte, con la eliminación del retranqueo obligatorio de 3 metros en la calle José Llanos Collado, se pretende alcanzar la integración de las edificaciones existentes y las que quedan por construir con el entorno, de acuerdo con la ordenanza general de la zona de manzanas de casaas adosdas.

Esta modificación no tiene efectos desde el punto de vista de la igualdad entre hombres y mujeres.

Por tanto, en ambos casos se puede decir que la modificación favorece los principios de desarrollo racional y sostenible así como la cohesión social recogidos en los artículos 2 y 10 de la LOTUS.

3.3. Justificación de la innovación respecto a las determinaciones del artículo 12 de LOTUS.

La modificación propone eliminar el fondo máximo edificable para toda la zona de manzanas de casas adosadas, y el retranqueo obligatorio de 3 metros en el frente de la manzana nº 25367 a la Calle José Llanos Collado, incorporando una modificación de la regulación de la superficie máxima edificable neta por parcela, de manera que las modificaciones pretendidas no representen incremento del aprovechamiento tal y como se ha justificado en el punto 3.1.3 de este documento. Por tanto, no es necesario que se contemplen medidas compensatorias para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas, ya que se mantienen las mismas condiciones de aprovechamiento que las establecidas en las normas, no existiendo la obligación de cumplir con los estándares del artículo 12 de la LOTUS.

3.4. Justificación de la innovación respecto a las determinaciones del artículo 50 de la LOTUS.

La presente innovación de planeamiento no supone una alteración sustancial de la ordenación, ni desvirtúa el modelo territorial adoptado en las NN.SS., tampoco supone una modificación del modelo urbano definido, ni implica por sí misma o por acumulación de las aprobadas desde su vigencia, un incremento superior al 50 % del suelo urbano, por lo que, según lo expresado en el artículo 50.7 de la LOTUS, se redacta la presente modificación puntual y no una revisión de las NN.SS.

3.5. Evaluación Ambiental Estratégica de la modificación puntual. Justificación del artículo 38 y 49 de la Ley 16/2015, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

La evaluación ambiental de planes y programas tiene por objeto la integración de los aspectos ambientales en el procedimiento de aprobación de los planes y programas que puedan tener aspectos significativos sobre el medio ambiente, con el fin de conseguir un elevado nivel de protección ambiental.

La presente innovación de planeamiento, cuyo objeto se centra en eliminar el fondo máximo edificable en la zona de manzanas de casas adosadas, y el retranqueo obligatorio en el frente de la manzana nº 25367 a la Calle José Llanos Collado, no se encuentra incluida en ninguno de los supuestos previstos ni en el artículo 38 ni en el artículo 49 de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, ya que se trata de una modificación menor de un Plan General que, aunque

Diligencia.- El presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayto. de Esparragalejo en sesión de fecha 30 de noviembre de 2023.
La Secretaria, CALVO DE LA CAL MARIA DEL MAR - DNI 32788117F

afecta a suelo urbano no supone ni la ampliación ni modificación de las condiciones para el establecimiento de proyectos o actividades sometidos a evaluación de impacto ambiental ordinaria.

No obstante, cabe precisar que de acuerdo con la Ley 16/2015, de 23 de abril, corresponde al órgano ambiental pronunciarse sobre la necesidad de su sometimiento a evaluación ambiental estratégica, para lo que deberá solicitarse informe durante el periodo de información pública del documento que se someta a aprobación inicial por el Pleno del Ayuntamiento.

4. ARTICULADO Y PLANOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN

La presente innovación de planeamiento afecta únicamente a los planos nº 11 y 13.2 y al artículo 43,46, 47 y 48 de la normativa urbanística.

Comparativo entre la redacción de las NN.SS. vigentes y la propuesta por la modificación:

SECCIÓN 3. DISPOSICIONE SRELATIVAS A LA EDIFICACIÓN EN MANZANA DE CASAS ADOSADAS	
Artículo 43.Condiciones generales de la edificación	
REDACCIÓN VIGENTE	REDACCIÓN MODIFICADA
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 la altura máxima reguladora de 7 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	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 la altura máxima reguladora de 7 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

Diligencia.- El presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayto. de Esparragalejo en sesión de fecha 30 de noviembre de 2023.
La Secretaria,

CALVO DE LA CAL MARIA DEL MAR - DNI 32788117F
Firmado digitalmente por CALVO DE LA CAL MARIA DEL MAR - DNI 32788117F
Fecha: 2023.12.13 20:30:54 +01'00'

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 pueden 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 parcela neta será de 1,5 m2/m2 e) Se admiten únicamente cuerpos salientes abiertos.	a planta baja y dos plantas. Se admite con carácter general la construcción de sótanos sin rampa de acceso vista desde la calle. c) No se establece limitación de fondo máximo edificable. d) La edificabilidad máxima permitida sobre parcela neta con carácter general será la que resulte inferior entre las siguientes: 1. El resultado de multiplicar el coeficiente de edifcabilidad 1,5 m2t/m2s por la superficie de la parcela. 2. El resultado de multiplicar la superficie del polígono virtual delimitado por la alineación oficial, una paralela a ésta trazada a 20 metros, y los linderos con las parcelas colindantes, por el número de plantas permitidas. No obstante deberán observarse las condiciones particulares de cada subzona de ordenanzas. e) Se admiten únicamente cuerpos salientes abiertos.
Artículo 46. Condiciones particulares de la subzona "Manzana de Casas Adosadas tipo A"	
1. La edificación se dispondrá en el perímetro de cada manzana, entre medianeras y guardando la alineación obligatoriamente, así como la profundidad y edificabilidad máxima que se señalan en los planos correspondientes o se indican con carácter general para las edificaciones en manzana de casas adosadas. 2. En esta subzona se admiten además	1. La edificación se dispondrá en el perímetro de cada manzana, entre medianeras y guardando la alineación obligatoriamente. 2. La edificabilidad neta sobre parcela será la menor entre las siguientes: a. El resultado de multiplicar el coeficiente de edifcabilidad 1,5 m2t/m2s por la

Diligencia.- El presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayto. de Esparragalejo en sesión de fecha 30 de noviembre de 2023.
La Secretaria,

CALVO DE LA CAL MARIA DEL MAR - DNI 32788117F
Firmado digitalmente por CALVO DE LA CAL MARIA DEL MAR - DNI 32788117F
Fecha: 2023.12.13 20:31:20 +01'00'

edificaciones interiores siempre que tengan acceso a través del espacio libre público interior de la manzana definido como tal en los planos de ordenación. No podrá superar la altura de 4 m, equivalente a una planta, y su fondo máximo edificable será de 10 m. No podrá dedicarse a uso residencial, admitiéndose solamente el uso de almacén de productos y enseres agrícolas.	superficie de la parcela. b.El resultado de multiplicar la superficie del polígono virtual delimitado por la alineación oficial, una paralela a ésta trazada a 20 metros, y los linderos con las parcelas colindantes, por el número de plantas permitidas, más la superficie del polígono virtual delimitado por la alineación oficial al espacio público interior de manzana, una paralela a ésta trazada a 10 metros, y los linderos con las parcelas colindantes. 3. Las edificaciones auxiliares independintes a la edificación principal no podrán superar la altura de 4 metros equivalente a una planta, y podrán destinarse a cualquier uso vinculado a la vivienda principal.
Artículo 47. Condiciones particulares de la subzona "Manzana de Casas Adosadas tipo B"	
Se cumplirá en todo momento el apartado 1 del artículo anterior, no siendo de aplicación el apartado 2 de dicho artículo.	1. La edificación se dispondrá en el perímetro de cada manzana, entre medianeras y guardando la alineación obligatoriamente. 2. La edificabilidad neta sobre parcela será la definida en el artículo 43 condiciones generales de la edificación. 3. Las edificaciones auxiliares independintes a la edificación principal no podrán superar la altura de 4 metros equivalente a una planta, y podrán destinarse a cualquier uso vinculado a la vivienda principal.
Artículo 48. Condiciones particulares de la subzona "Manzana de casas adosadas tipo C"	
1. Se permite establecer retranqueos voluntarios respecto a la alineación oficial bajo las siguientes condiciones: - La longitud paralela a la fachada serña superior a 30m. - No quedarán medianeras vistas en las edificaciones colindantes. - El retranqueo tendrá una profundidad comprendida entre 3m y 5m. 2. Se fijan en los planos de ordenación retranqueos obligatorios que deberán cumplir las condiciones del apartado	1. Se permite establecer retranqueos voluntarios respecto a la alineación oficial bajo las siguientes condiciones: - La longitud paralela a la fachada será superior a 30m. - No quedarán medianeras vistas en las edificaciones colindantes. - El retranqueo tendrá una profundidad comprendida entre 3m y 5m. 2. Se fijan en los planos de ordenación retranqueos obligatorios que deberán

Diligencia.- El presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayto. de Esparragalejo en sesión de fecha 30 de noviembre de 2023.
La Secretaria,

CALVO DE LA CAL MARIA DEL MAR - DNI 32788117F
Firmado digitalmente por CALVO DE LA CAL MARIA DEL MAR - DNI 32788117F
Fecha: 2023.12.13 20:31:45 +01'00'

anterior.	cumplir las condiciones del apartado anterior. 3. En la submanzana catastral 25367con frente a la calle José Llanos Collado: La edificabilidad neta de parcela será la que resulte menor entre las siguientes: a. El resultado de multiplicar el coeficiente de edifcabilidad 1,5 m2t/m2s por la superficie de la parcela. b.El resultado de multiplicar la superficie del polígono virtual delimitado por la alineación oficial, una paralela a ésta trazada a 17 metros, y los linderos con las parcelas colindantes, por el número de plantas permitidas. 4. En las edificaciones construidas legalmente que se encuentren en situación sobrevenida de fuera de ordenación por estar retranquedas respecto a la alineación oficial debiendo alinearse a ella, se permitirá todo tipo de obras siempre que no se sobrepase la edificabilidad máxima permitida.

Diligencia.- El presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayto. de Esparragalejo en sesión de fecha 30 de noviembre de 2023.

La Secretaria,

CALVO DE LA CAL MARIA DEL MAR - DNI 32788117F

Firmado digitalmente por CALVO DE LA CAL MARIA DEL MAR - DNI 32788117F
Fecha: 2023.12.13 20:32:03 +01'00'

OFICINA TÉCNICA DE URBANISMO Y DESARROLLO TERRITORIAL SOSTENIBLE **vegas bajas y lácara – los baldíos**
c. Hernán Cortés, 1. La Roca de la Sierra 06190 email: oguvat.vblb@gmail.com

5. TRAMITACIÓN

Tal y como se ha referido, el planeamiento actualmente en vigor en el municipio, consiste en las Normas Subsidiarias de Esparragalejo (en adelante NN.SS.) aprobadas definitivamente mediante resolución de 28 de febrero de 1996 (DOE de 24 de octubre de 1996), con modificaciones posteriores.

Por tanto, de acuerdo con la Disposición Transitoria Segunda de la LOTUS:

"3. Podrán tramitarse y aprobarse modificaciones puntuales de los instrumentos de planeamiento general y de desarrollo, aprobados antes de la entrada en vigor de esta ley, sin necesidad de su adaptación, de acuerdo con el siguiente régimen:

(...)

b) Podrá modificarse el Planeamiento General y el Planeamiento de Desarrollo aprobado conforme al régimen jurídico anterior a la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, durante el plazo de cuatro años a contar desde la entrada en vigor de ésta norma en las mismas condiciones previstas en el apartado precedente.

Transcurrido dicho plazo solo podrán ser objeto de modificación para la clasificación o calificación de terrenos para uso dotacional o productivo.

El procedimiento para estas modificaciones será el previsto en la LOTUS, si bien en su tramitación no será exigible la distinción documental entre el PGM estructural y detallado, prevista en el artículo 46 de la LOTUS, pudiendo tramitarse como un único documento, que mantendrá su estructura propia, refundiendo el contenido de la modificación del instrumento vigente.

La aprobación definitiva de las determinaciones modificadas de ordenación estructural del planeamiento general corresponderá a la Comunidad Autónoma 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 esta ley. Cuando no sea posible deslindar las determinaciones de una y otra naturaleza, la competencia corresponderá a la Comunidad Autónoma.

La modificación afecta únicamente a la **eliminación del fondo máximo edificable y del retranqueo obligatorio** que las NN.SS. establecen para el frente de la manzana catastral nº 25367 a la Calle José Llanos Collado, que de acuerdo con el artículo 45 de la LOTUS **se trata de determinaciones referentes a la posición de la edificaciones en el interior de las parcela** y por tanto son **de carácter detallado, recayendo la competencia para aprobar definitivamente esta modificación de las NN.SS. en el Ayuntamiento de Esparragalejo**.

El procedimiento a seguir será el siguiente:

1. APROBACIÓN INICIAL (artículos 49.3 LOTUS):

La modificación nº 11 de las NN.SS. habrá de ser **APROBADA INICIALMENTE** por el Pleno del Ayuntamiento de Esparragalejo.

Una vez aprobado inicialmente el documento de modificación deberá someterse a:

Diligencia.- El presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayto. de Esparragalejo en sesión de fecha 30 de noviembre de 2023.
La Secretaria,

CALVO DE LA CAL MARIA DEL MAR - DNI 32788117F
Firmado digitalmente por CALVO DE LA CAL MARIA DEL MAR - DNI 32788117F
Fecha: 2023.12.13 20:52:28 +01'00'

a) **Información pública** por un periodo no inferior a un mes (art. 49.4.k y 57.5 LOTUS), la misma se llevará a cabo mediante la publicación de dicho acuerdo en el **DOE y en la sede electrónica de la administración competente para la tramitación**.
La publicación debe contener la siguiente información:
   - Fecha del acuerdo.
   - Objeto del mismo.
   - Plazo de duración.
   - Lugar donde se exhibirá la Modificación.

b) **Solicitud municipal de los informes de los órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados** (art. 49.4.e LOTUS), previstos legalmente como **preceptivos**, que **deberán ser emitidos en el plazo de 3 meses**, para que, si lo estiman pertinente, puedan comparecer en el procedimiento en orden a que hagan valer las exigencias que deriven de dichos intereses.

   Una vez decididos los informes necesarios y presentadas las copias, el Alcalde o el órgano en quien delegue debe solicitar los informes adjuntando copia del documento. La solicitud debe realizarse una vez aprobado inicialmente el documento de Modificación. Cuando la copia del documento se envíe en formato digital, debe adjuntarse un certificado del secretario municipal acreditando que se corresponde con el documento original. En este sentido, deberá requerirse informe de los siguientes organismos sectoriales afectados:

   - ✓ ***Consejería para la Transición Ecológica y Sostenibilidad:***
     - *Dirección General de Medio Ambiente.*
       - *Servicio de Protección Ambiental.*
   - ✓ ***Consejería de Movilidad, Transporte y Vivienda.***
     - *Dirección General de Movilidad e Infraestructuras Viarias.*

2. APROBACIÓN PROVISIONAL (artículos 49.3.g LOTUS):

El Pleno del Ayuntamiento como órgano responsable de la tramitación, deberá resolver sobre la **APROBACIÓN PROVISIONAL** de la Modificación de las NN.SS., una vez informen favorablemente los servicios técnicos del Ayuntamiento sobre el contenido de las posibles alegaciones que se hubiesen presentado y sobre los informes sectoriales que se hayan remitido durante el período de información pública. El documento deberá diligenciarse por la Secretaria Municipal con la fecha correspondiente.

Una vez se haya realizado la tramitación expresada en la fase anterior y efectuada la Aprobación Provisional el Ayuntamiento deberá remitir la modificación a la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, competente en materia de urbanismo, para que emita informe, que será vinculante en la comprobación de no afectación a las determinaciones de carácter estructural (art. 49.4.n).

Diligencia.- El presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayto. de Esparragalejo en sesión de fecha 30 de noviembre de 2023.
La Secretaria,

CALVO DE LA CAL MARIA DEL MAR - DNI 32788117F
Firmado digitalmente por CALVO DE LA CAL MARIA DEL MAR - DNI 32788117F
Fecha: 2023.12.13 20:32:53 +01'00'

3. APROBACIÓN DEFINITIVA (artículos 49.4.p y 58 LOTUS):

Aprobada provisionalmente la modificación y emitido el informe favorable de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, el Pleno del Ayuntamiento deberá proceder a su aprobación definitiva.

Una vez aprobada definitivamente la modificación por el Pleno del Ayuntamiento deberá remitirse un ejemplar de la modificación aprobada debidamente refundida, sobre la documentación de conjunto afectada del vigente plan (art. 50.5 de la LOTUS), para su inscripción en el Registro único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura (art. 50.6 de la LOTUS), con carácter previo a su publicación en el DOE y en el portal de transparencia del Ayuntamiento (arts. 49.4.q y 57.7 LOTUS).

Publicación en el DOE de la resolución de aprobación definitiva. La aprobación de la Modificación entrará en vigor al día siguiente de la publicación de la resolución de aprobación definitiva y de sus Normas Urbanísticas, en el DOE y tendrá una vigencia indefinida.

En La Roca de la Sierra, a 10 de julio de 2023.

Fdo. Javier Gómez de la Peña Villalón _arquitecto
Firmado electrónicamente

Fdo. Guadalupe Durán del Viejo _ asesora jurídica
Firmado electrónicamente

OTUDTS "Vegas Bajas y Lácara - Los Baldíos"

Diligencia.- El presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayto. de Esparragalejo en sesión de fecha 30 de noviembre de 2023.
La Secretaria,

CALVO DE LA CAL MARIA DEL MAR - DNI 32788117F
Firmado digitalmente por CALVO DE LA CAL MARIA DEL MAR - DNI 32788117F
Fecha: 2023.12.13 20:33:17 +01'00'