



*ACUERDO de 31 de octubre de 2019, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, sobre modificación puntual n.º 1/2018 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Esparragosa de Lares, consistente en modificar las condiciones particulares de la zona de ordenanza "Mantenimiento de la edificación". (2022AC0041)*

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 31 de octubre de 2019, adoptó el siguiente acuerdo:

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

De conformidad con lo previsto en el 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, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de resolver sobre su aprobación definitiva, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Las competencias en materia de Ordenación del Territorio y urbanismo se encuentran actualmente asignadas a la Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio, mediante Decreto del Presidente 16/2019, de 1 de julio, por el que se modifican la denominación, el número y las competencias de las Consejerías que conforman la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura (DOE de 2-7-19).

Por Decreto 87/2019, de 2 de agosto, se estableció la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, formando parte de ella la Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio. Y atribuyéndose a la actual Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio el ejercicio de estas competencias, y entre otras funciones, la de asegurar el funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura (DOE de 5-8-19).

Así mismo, la disposición adicional primera del citado Decreto 87/2019 indica que "las referencias del ordenamiento a los órganos suprimidos, se entenderán realizadas a los que en esta misma norma se crean, los sustituyen o asumen sus competencias".

Puesto que Esparragosa de Lares no dispone de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal adaptadas u homologadas a la ordenación estructural del artículo 70.1.1 de la Ley 15/2001 (LSOTEX), hasta tanto dicha homologación se produzca, la competencia de aprobación definitiva del planeamiento radicará, en todo caso, en dicho órgano de la Junta de Extremadura.



Cualquier innovación de las determinaciones de los planes de ordenación urbanística deberá ser establecida por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones (artículo 80 de LSOTEX).

Respecto del asunto epigrafiado, se ha seguido el procedimiento para su aprobación previsto en los artículos 77 y ss. de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX).

La disposición transitoria cuarta de la nueva Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS), bajo el epígrafe "Planes e instrumentos de ordenación urbanística en tramitación en el momento de entrada en vigor de esta ley" dispone:

"Los instrumentos de planeamiento y desarrollo urbanísticos aprobados inicialmente a la entrada en vigor de esta ley podrán continuar su tramitación de acuerdo con las normas de procedimiento previstas en la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, siempre que se aprueben definitivamente en el plazo de dos años desde su entrada en vigor, en cuyo caso les será de aplicación el mismo régimen previsto en la disposición transitoria segunda para los instrumentos aprobados antes de su vigencia.

Al no existir aún desarrollo reglamentario de la LOTUS, razones de operatividad y seguridad jurídica obligan a realizar una interpretación amplia de este precepto, entendiendo que la referida disposición transitoria cuarta se refiere no solo a procedimientos, sino también a la distribución de competencias entre órganos administrativos "urbanísticos" de la Comunidad Autónoma, en la forma actualmente contemplada en el 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 (DOE n.º 87, de 9 de mayo). Y no solo por razones de coherencia, sino en base a que se encuentra referido a instrumentos y procedimientos contemplados en la anterior LSOTEX.

Tras analizar el documento y comprobar que el parámetro «fondo edificable», fijado en el párrafo 2 del artículo 10.4.4, no sufre modificaciones y es del que depende la edificabilidad al no aparecer otros parámetros en la normativa como un coeficiente específico o valores que dependan de la ocupación, no se genera aumento de aprovechamiento lucrativo.

Por tanto, sus determinaciones se han adaptado a las limitaciones contenidas en el artículo 80.2 de la LSOTEX. Sin perjuicio de que para los nuevos desarrollos urbanísticos previstos por el planeamiento general sobre los que aún no se hubiera presentado consulta de viabilidad alguna, sus propuestas deban adaptarse íntegramente al nuevo régimen jurídico y a los nuevos estándares mínimos previstos en el artículo 74 de la Ley 10/2015, de 8 de abril -DOE de



10-4-15- (disposición transitoria primera de la Ley 9/2010, de 18 de octubre, de modificación de la LSOTEX, DOE de 20-10-10).

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

ACUERDA:

**Primero.** Aprobar definitivamente la modificación puntual n.º 1/2018 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiada.

**Segundo.** Publicar, como anexo I a este acuerdo, la normativa urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación.

Por otro lado, y a los efectos previstos en el artículo 79.2 de la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la LSOTEX (DOE de 10-04-2015), a esta resolución (que también se publicará en la sede electrónica de la Junta de Extremadura), se acompañará un anexo II contemplativo de un resumen ejecutivo (formato "Word"), 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.

Como anexo III se acompañará certificado del Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial y Secretario de la CUOTEX, 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 en el Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico y de Ordenación Territorial dependiente de esta Consejería (artículo 79.1.f de la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la LSOTEX).

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 (artículo 46 de Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

Mérida, 31 de octubre de 2019.

V.º B.º La Presidenta  
EULALIA ELENA MORENO DE  
ACEVEDO YAGÜE

El Secretario,  
JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ  
ROLDÁN

**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 31 de octubre de 2019, se modifican los apartados 10.4.1, 10.4.3, 10.4.4 y 10.4.7 del artículo 10.4 de la normativa urbanística vigente, quedando como sigue:

**ART. 10.4. MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACION****10.4.1. Definición.**

1. Comprende el ámbito correspondiente al entorno de la Plaza de España. Pertenece a esta zona el área grafiada en el Plano de Ordenación y Gestión del Suelo Urbano y Urbanizable con el código y trama de Mantenimiento de la Edificación.
2. El uso principal es el residencial unifamiliar
3. Se permiten las obras de mantenimiento, consolidación, recuperación, acondicionamiento y restructuración. Los tipos de ampliación y nueva planta quedan regulados en el artículo 10.4.3.

**10.4.2 Condiciones de la parcela.**

Se mantiene la parcelación existente no pudiéndose realizar segregaciones aunque excepcionalmente se permitirán agregaciones de parcelas.

**10.4.3 Edificabilidad.**

1. Se reconoce la edificabilidad existente en cada parcela no permitiéndose el incremento de la misma. Se permite también la nueva edificación siempre que el nuevo edificio se destine a uso permitido y no superen los parámetros edificatorios en cuanto a altura, ocupación máxima y edificabilidad, definidos para la zona de ordenanza.
2. Se admite la edificación de nueva planta destinada a usos dotacionales de titularidad pública con un coeficiente de edificabilidad máximo de dos metros cuadrados por cada metro cuadrado de superficie de parcela y una altura no superior a dos plantas.

**10.4.4 Condiciones de posición de la edificación.****1. Alineación a vial.**

La edificación se alinearán a vial en todo el frente de parcela. Las alineaciones de los edificios de nueva planta serán las consolidadas por la edificación preexistente, excepto las grafiadas en el plano como alineaciones de nuevo trazado.

Se prohíbe la apertura de calles en fondo de saco ya sean públicos o privados.

En las agregaciones de parcelas podrán ajustarse las pequeñas diferencias de alineaciones primitivas entre una y otra parcela.

**2. Fondos edificables.**

El fondo máximo edificable a efectos del cómputo de la edificabilidad será de 15 m. o el fondo de la parcela si éste fuera menor.



### 3. Retranqueos.

La edificación se alineará a vial, con las siguientes situaciones de posición específicas:

\* En las parcelas de esquina la edificación se alineará a las dos calles. Excepcionalmente el Ayuntamiento podrá obligar por necesidades de tipo circulatorio para los vehículos (radio de giro mínimo), la alineación en chaflán para la esquina de la edificación. Esta casuística se tendrá especialmente en cuenta en aquellas calles cuyas lineaciones formen ángulo agudo (menor de 90 °) o bien debido a su escasa anchura.

Se permite el retranqueo a fondo de parcela, con un mínimo obligatorio de tres metros en caso de establecerse.

### 4. Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de parcela, será la definida por las condiciones de fondo de la edificación y retranqueos establecidas en los apartados anteriores.

### 5. Espacio libre de parcela.

- El espacio libre de parcela se situará, en su caso, en la parte posterior. Será un espacio único, pero podrá tener un perímetro irregular siempre que la distancia entre dos caras opuestas de todos y cada una de sus partes no sea inferior a 3 m.

- El espacio libre de parcela no podrá ser ocupado ni total ni parcialmente por edificación alguna.

### 6. Ocupación bajo rasante.

- La ocupación bajo rasante vendrá definida por las diferencias de cota existentes en todo el perímetro de la parcela.

- Se permite la construcción de sótanos únicamente con destino de garaje-aparcamiento.

## 10.4.5 Condiciones de volumen.

### 1. Altura.

- La cota de referencia se determinará según lo establecido en estas Normas para la edificación alineada a vial.

- El número máximo de plantas será de dos plantas más desván de 1,20 ml., para las calles cuya anchura sea menor de 5 m. La altura máxima en metros será de 9,10 ml. medidos desde la cota de referencia hasta el alero.

- El número máximo de plantas será de tres plantas más desván de 1,20 ml., para las calles cuya anchura sea mayor de 5 m. La altura máxima en metros será de 12,40 ml. medidos desde la cota de referencia hasta el alero.

- La altura de piso en planta baja tendrá un máximo de 3,50 m. y un mínimo de 2,50 m.

- Excepcionalmente el Ayuntamiento podrá autorizar en plantas bajas alturas superiores a la establecida cuando se justifique su procedencia por necesidades funcionales y directamente vinculadas a un uso de los permitidos. En cualquier caso, la altura total en metros del edificio deberá respetar la altura máxima establecida.

- La altura de piso en planta primera y segunda tendrá un mínimo de 2,50m.



- No se permiten otras construcciones por encima de la altura que chimeneas de ventilación, pararrayos y antenas.

## 2. Patios.

- Se permiten patios cerrados que tendrán las dimensiones fijadas en estas Normas.

- En los casos en que la planta baja se destine a usos no residenciales los patios se podrán cubrir a nivel de forjado de planta baja y contendrán elementos translúcidos que garanticen la iluminación natural y ventilación del local.

- Los patios existentes en el momento de la entrada en vigor de estas normas en los edificios existentes con dimensiones menores a las establecidas podrán mantenerse, aún en el caso de obras de acondicionamiento, reestructuración, ampliación, recuperación y demolición parcial.

## 3. Cubiertas.

- Las cubiertas podrán ser inclinadas o planas.

- La inclinación máxima de todos los faldones en caso de cubierta inclinada será de 25°.

- los huecos correspondientes a los patios respetarán la inclinación y conformación de faldones establecidos en los puntos anteriores.

- Se permite la apertura de huecos de ventilación e iluminación enrasados con el faldón de cubierta, tipo velux o similar.

### 10.4.6 Condiciones estéticas.

#### 1. Composición de fachadas.

##### a). Fachadas exteriores.

##### Modulación:

\* Deberán ajustarse a las tipologías tradicionales de la zona.

\* No se permitirán la formación de cuerpos volados cerrados.

\* Los voladizos serán del 7% del ancho de la calle y siempre quedarán remetidos a 0,15m. de la línea exterior de la acera, pudiéndose volar como máximo 0,75m.

\* El ancho de la calle será la media de la misma, midiendo en las esquinas de manzana y a un tercio y dos tercios del largo de la misma.

##### b). Huecos:

\* Predominará el macizo sobre el hueco. La superficie total de éstos no será superior al 30% del total de la fachada.

En todo caso la distancia horizontal entre dos huecos consecutivos no será inferior a la anchura del mayor de los mismos.

\*Queda expresamente prohibido dejar la planta baja sea cual fuere su uso futuro, sin terminar de ejecutar y cerrar por completo y de acuerdo a una idea unitaria de diseño con el resto de la fachada en tanto en forma como en materiales.



Lo anterior se habrá de cumplir en todos los casos, esté o no prevista su utilización en cualquier plazo de tiempo. Así pues, los proyectos de edificación habrán de incluir el tratamiento de fachada de los bajos del edificio. Se habrá de guardar la adecuada proporción entre macizos y huecos.

## 2. Acabados.

Los paramentos de fachadas a la vía pública o visibles desde ésta y medianerías al descubierto se realizarán con piedra, ladrillo visto o se revestirán con revocos de textura lisa.

Las cubiertas serán de teja árabe cerámica o de teja e hormigón coloreada en masa con el color de la cerámica.

Se admitirá la formación de zócalos de hasta 60 cm de altura con otros materiales y colores tales como enfoscados o revocos a la tirolesa en su color o pintados de gris, mampostería de caliza vista tomada con mortero evitando la utilización de aplacados, vitrificados, china lavada y otros acabados propios de pavimentos o paramentos interiores.

La carpintería (puertas, cercos de ventanas, contraventanas) persianas o fraileros serán o se pintarán de colores verdes o marrones medios a oscuros.

Se incentivará la recuperación de elementos tradicionales procedentes de derribos tales como rejas, portadas, etc.

## 3. Atenuación de impactos.

En las obras de reforma parcial de las edificaciones de reciente construcción que en su mayoría suponen un impacto negativo en la homogeneidad tipológica y ambiental del casco antiguo, se tenderá a eliminar en lo posible ese efecto, adecuándolos a lo preceptuado en los apartados anteriores.

### 10.4.7 Condiciones de uso.

1. El uso principal será el residencial en cualquiera de sus clases y categorías.

2. Los usos complementarios podrán ser:

- Terciario en todas sus clases y categorías.
- Dotaciones y Servicios Públicos.
- Industria en su clase de talleres domésticos.
- Aparcamiento y garaje destinado a los usos permitidos. Toda promoción de más de tres viviendas deberá garantizar dentro de la parcela un mínimo de una plaza de aparcamiento por vivienda.

### 10.4.8 Adaptación de los edificios existentes disconformes con esta ordenanza.

1. Las edificaciones existentes a la entrada en vigor de estas Normas disconformes con alguno de los parámetros que se establecen para la zona, se encontrarán en situación de fuera de ordenación.

2. Cualquier tipo de obra que en ellas se acometa conllevará la adaptación a la zona de ordenanza de aquellos parámetros que le afectan.

3. Para la Iglesia Parroquial de Santa Catalina y para el Ayuntamiento, se reconocen las condiciones de posición y volumen existentes, aún en el caso de que superen los parámetros aquí establecidos.



## **Anexo II. Resumen ejecutivo.**

### **Modificación Puntual 1/2018 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Esparragosa de Lares.**

Modificación de las condiciones particulares de la Zona de Ordenanza “Mantenimiento de la Edificación”.

#### **Introducción**

Este resumen ejecutivo se redacta según lo establecido en el artículo 7.1.c. de la LSOTEX (redactado por el apartado diecisiete del artículo único de la Ley 10/2015, 8 abril, de modificación de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura («D.O.E.» 10 abril).

#### **Equipo redactor**

OGUVAT Cijara -Siberia  
Inmaculada De Rafael Labrador, arquitecto  
Antonio L. Barroso Pozo, asesor jurídico

#### **Planeamiento vigente**

En la actualidad Esparragosa de Lares cuenta con Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, aprobadas definitivamente el 25 de enero de 1994, y publicadas el 26 de mayo de 1994 en el Diario Oficial de Extremadura.

Desde su aprobación se han tramitado dos modificaciones puntuales de las NN.SS.

#### **Base documental utilizada**

La documentación utilizada para la presente Modificación ha sido:

1. Los planos de ordenación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal Esparragosa de Lares (Badajoz), obtenidos del SIGCAT de la DGUOT de la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio de la Junta de Extremadura.
2. Cartografía digital en formato vectorial proporcionada por la Junta de Extremadura.
1. Información gráfica obtenida del Visor IDEEX, de la Junta de Extremadura.

#### **Normativa urbanística aplicable**

- Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (en adelante LSOTEX).
- Reglamento de Planeamiento de Extremadura Decreto 7/2007 de 23 de enero (en adelante RPEX)
- Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Esparragosa (en adelante NN.SS).

#### **Documentación aportada**

La propuesta de innovación consta de los siguientes documentos:

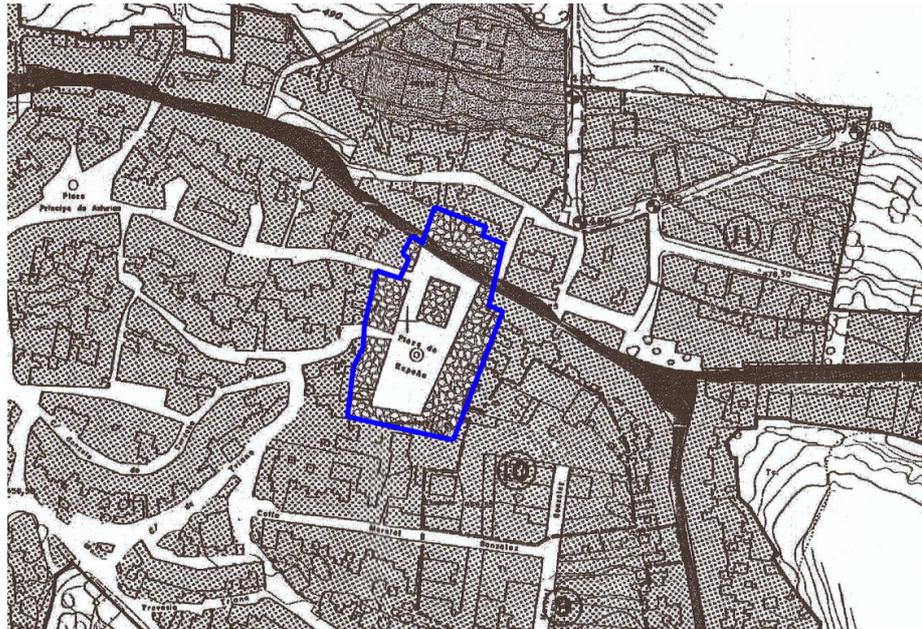
- Memoria Informativa y Justificativa.
- Planos de Información y Ordenación.
- Documento Ambiental Estratégico.
- Resumen Ejecutivo de la Modificación Propuesta.

**Síntesis descriptiva****Situación actual**

El Ayuntamiento de Esparragosa de Lares pone de manifiesto la necesidad de modificar las condiciones particulares de la Zona de Ordenanza “Mantenimiento de la Edificación”, por no responder a las necesidades del municipio y resultar inadecuadas a la situación real de la misma,

**Diagnóstico del planeamiento vigente**

Los terrenos afectados por la modificación actualmente se adscriben por las NN.SS al **Suelo Urbano Consolidado (SUC)**, constituyendo la Zona de Ordenanza “Mantenimiento de la Edificación”.



**Gráfico 1.** Situación referida a planeamiento vigente.

Analizada la regulación de la zona de ordenanza se observa:

1. Se establece un retranqueo obligatorio a fondo de parcela de tres metros (artículo 10.4.4.3). Examinada la estructura urbana del ámbito, ninguna de las construcciones existentes, anteriores en su totalidad a la fecha de la vigencia de las NN.SS., cumplían este parámetro en el momento de la aprobación definitiva de las mismas, como puede observarse en la información gráfica adjunta. Como consecuencia del establecimiento este parámetro, la totalidad de las edificaciones incluidas en el ámbito (excluido el Ayuntamiento, en aplicación del artículo 10.4.8.3 de las Normas) se encuentran en situación de fuera de ordenación en aplicación del apartado 1 del artículo 10.4.8 que dice:

*“Las edificaciones existentes a la entrada en vigor de estas Normas disconformes con algunos de los parámetros que se establecen para la zona, se encontraran en situación de fuera de ordenación”*

Resultándoles de aplicación, por tanto, lo dispuesto en el apartado 2 del mismo artículo que determina:

*“Cualquier tipo de obra que en ellas se acometa conllevará la adaptación a la zona de ordenanza de aquellos parámetros que le afectan.”*

2. El apartado 3 del artículo 10.4.1 de la normativa dice:

*“Únicamente se permite las obras de mantenimiento, consolidación, recuperación, acondicionamiento y restructuración. Los tipos de ampliación, demolición y nueva planta quedan regulados en el artículo 10.4.3.”*

El apartado 1 del artículo 10.4.3 citado señala:

*“Se reconoce la edificabilidad existente en cada parcela no permitiéndose la ampliación de la edificación existente y sólo la nueva edificación en casos de construcciones declaradas en estado ruinoso siempre que el nuevo edificio se destine a uso permitido y no superen los parámetros edificatorios en cuanto a altura, ocupación máxima y edificabilidad.”*

La limitación establecida en relación a las construcciones de nueva planta, sujetándolas a la declaración previa de ruina, parece contradictoria con lo establecido en apartado 1 del artículo 10.4.8. La adecuación de la construcción al retranqueo establecido implicaría en todos los casos la demolición parcial de las edificaciones existentes y, en la práctica, la necesidad de demolición total de las mismas por las dificultades técnicas que la parcial supondría. Debe señalarse también que al reconocerse la edificabilidad existente, la materialización de esta, si se mantuviera el retranqueo obligatorio, implicaría necesariamente el incremento de la altura de la edificación, lo que conllevaría la modificación de la tipología predominante en el ámbito, además de resultar inviable en aquellas construcciones que ya tienen tres alturas, que es el número máximo de plantas permitido.

En otro sentido la necesidad de la previa declaración de ruina resulta arbitraria, no existe justificación para imponer la limitación mencionada al derecho de propiedad. Debe señalarse que en el ámbito afectado únicamente existe un edificio incluido en el Inventario del Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, con número de identificación 06 83.3, que ya goza de suficiente protección en virtud de las normas sectoriales aplicables, por lo que puede afirmarse que no existen valores dignos de protección en las edificaciones existentes.

[1973-1986] Ortofoto Interministerial (0,5m)



*Gráfico 2. . Imagen retrospectiva.*

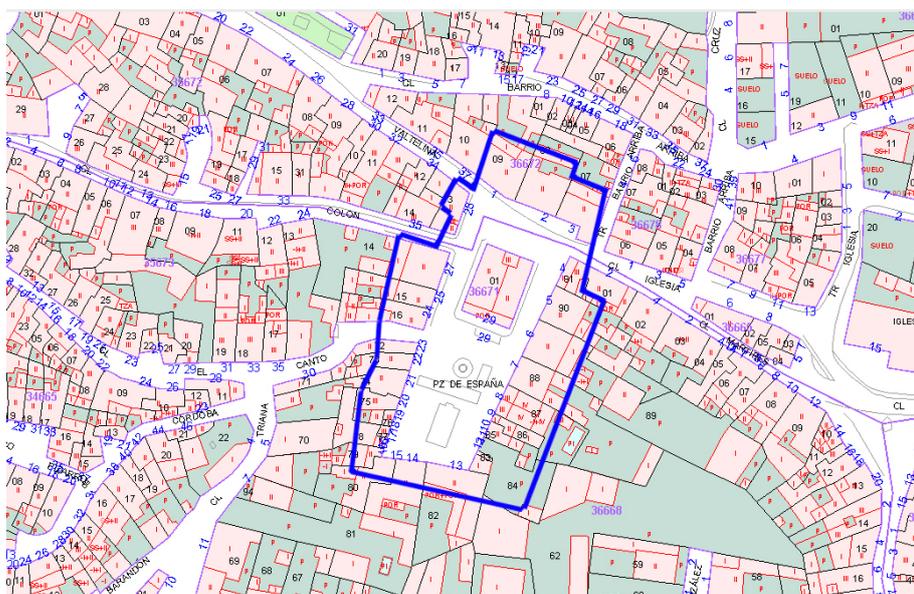


*Gráfico 3. Imagen actual.*

El apartado 2 del artículo 10.4.7 considera como usos complementarios admisibles el terciario en sus categorías 1ª y 2ª, excluyendo, por tanto, el uso terciario en edificio exclusivo. Esta limitación redonda negativamente en las posibilidades de implantación de establecimientos de hostelería, servicios u otras actividades económicas que requieran para su correcta implantación de edificaciones completas. Por ello resulta conveniente la inclusión de la 3ª categoría (edificio exclusivo, artículo 6.4.6 de la normativa) dentro de los usos admisibles.

#### Ámbito de la innovación

La modificación propuesta afecta exclusivamente a los terrenos adscritos a la zona de ordenanza "Mantenimiento de la Edificación".



**Gráfico 4.** Ámbito de la modificación



**Gráfico 5.** Imagen del ámbito

**Gráfico 6.** Imagen del ámbito**Gráfico 7.** Imagen del ámbito**Contenido de la modificación.****Modificación del apartado 3 del artículo 10.4.1.**

Se suprime el término “únicamente” por cuestiones de coherencia, al relacionarse el mencionado precepto con el 10.4.3., cuya modificación también se propone. Quedando como sigue:

*“Se permiten las obras de mantenimiento, consolidación, recuperación, acondicionamiento y restructuración. Los tipos de ampliación y nueva planta quedan regulados en el artículo 10.4.3.”*

**Modificación del apartado 1 del artículo 10.4.3.**

Se suprime la frase “...sólo la nueva edificación en caso de construcciones declaradas en estado ruinoso...”, para permitir la demolición y nueva edificación sin necesidad de previa declaración de ruina, quedando redactado como sigue:

*“Se reconoce la edificabilidad existente en cada parcela no permitiéndose el incremento de la misma. Se permite también la nueva edificación siempre que el nuevo edificio se destine a uso permitido y no superen los parámetros edificatorios en cuanto a altura, ocupación máxima y edificabilidad, definidos para la zona de ordenanza”.*

**Modificación del apartado 3 del artículo 10.4.4.**

Se modifica la redacción del último párrafo de este apartado para eliminar la necesidad de retranqueo obligatorio, quedando la redacción como sigue:



*“Se permite el retranqueo a fondo de parcela, con un mínimo obligatorio de tres metros en caso de establecerse.”*

**Modificación del apartado 5 del artículo 10.4.5.**

Se incluye la expresión “...en su caso...” para mantener la coherencia interna de la normativa, al verse afectado el contenido de este apartado por la modificación del apartado 3 del mismo artículo. En su nueva redacción dice:

*“El espacio libre de parcela se situará, en su caso, en la parte posterior. Será un espacio único, pero podrá tener un perímetro irregular siempre que la distancia entre dos caras opuestas de todos y cada una de sus partes no sea inferior a 3 m.”*

**Cuadro comparativo de las variaciones introducidas en la normativa.**

<i>Redacción actual</i>	<i>Redacción modificada</i>
<b>ART. 10.4 MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACION</b>	<b>ART. 10.4 MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACION</b>
<b>10.4.1 Definición</b>	<b>10.4.1 Definición</b>
<p>1. Comprende el ámbito correspondiente al entorno de la Plaza de España. Pertenece a esta zona el área grafiada en el Plano de Ordenación y Gestión del Suelo Urbano y Urbanizable con el código y trama de Mantenimiento de la Edificación.</p> <p>2. El uso principal es el residencial unifamiliar.</p> <p>3. Únicamente se permite las obras de mantenimiento, consolidación, recuperación, acondicionamiento y restructuración. Los tipos de ampliación, demolición y nueva planta quedan regulados en el artículo 10.4.3.</p> <p>[...]</p>	<p>1. Comprende el ámbito correspondiente al entorno de la Plaza de España. Pertenece a esta zona el área grafiada en el Plano de Ordenación y Gestión del Suelo Urbano y Urbanizable con el código y trama de Mantenimiento de la Edificación.</p> <p>2. El uso principal es el residencial unifamiliar.</p> <p>3. Se permiten las obras de mantenimiento, consolidación, recuperación, acondicionamiento y restructuración. Los tipos de ampliación y nueva planta quedan regulados en el artículo 10.4.3.</p>
<b>10.4.3. Edificabilidad.</b>	<b>10.4.3. Edificabilidad.</b>
<p>1. Se reconoce la edificabilidad existente en cada parcela no permitiéndose la ampliación de la edificación existente y sólo la nueva edificación en casos de construcciones declaradas en estado ruinoso siempre que el nuevo edificio se destine a uso permitido y no superen los parámetros edificatorios en cuanto a altura, ocupación máxima y edificabilidad.</p> <p>2. Se admite la edificación de nueva planta destinada a usos dotacionales de titularidad pública con un coeficiente de edificabilidad máximo de dos metros cuadrados por cada metro cuadrado de superficie de parcela y una altura no superior a dos plantas.</p>	<p>1. Se reconoce la edificabilidad existente en cada parcela no permitiéndose el incremento de la misma. Se permite también la nueva edificación siempre que el nuevo edificio se destine a uso permitido y no superen los parámetros edificatorios en cuanto a altura, ocupación máxima y edificabilidad, definidos para la zona de ordenanza.</p> <p>2. Se admite la edificación de nueva planta destinada a usos dotacionales de titularidad pública con un coeficiente de edificabilidad máximo de dos metros cuadrados por cada metro cuadrado de superficie de parcela y una altura no superior a dos plantas.</p>
<b>10.4.4. Condiciones de posición de la edificación</b>	<b>10.4.4. Condiciones de posición de la edificación</b>
<p>[...]</p> <p>3. Retranqueos.</p> <p>La edificación se alineará a vial, con las siguientes situaciones de posición específicas:</p> <p>* En las parcelas de esquina la edificación se alineará a las dos calles. Excepcionalmente el Ayuntamiento podrá obligar por necesidades de tipo circulatorio para los vehículos (radio de giro mínimo), la alineación en chaflán para la esquina de la edificación. Esta casuística se tendrá especialmente en cuenta en aquellas calles</p>	<p>[...]</p> <p>3. Retranqueos.</p> <p>La edificación se alineará a vial, con las siguientes situaciones de posición específicas:</p> <p>* En las parcelas de esquina la edificación se alineará a las dos calles. Excepcionalmente el Ayuntamiento podrá obligar por necesidades de tipo circulatorio para los vehículos (radio de giro mínimo), la alineación en chaflán para la esquina de la edificación. Esta casuística se tendrá especialmente en cuenta en aquellas calles</p>



---

*cuyas lineaciones formen ángulo agudo (menor de 90 °) o bien debido a su escasa anchura.*

*\*Se permitirán retranqueos a vial cuando la actuación se realice sobre una manzana completa o sobre un lado de una calle limitada por las dos transversales contiguas.*

*El retranqueo mínimo obligatorio al fondo de la parcela será de 3 m.*

[...]

#### *5. Espacio libre de parcela.*

*- El espacio libre de parcela se situará en la parte posterior. Será un espacio único, pero podrá tener un perímetro irregular siempre que la distancia entre dos caras opuestas de todos y cada una de sus partes no sea inferior a 3 m.*

*- El espacio libre de parcela no podrá ser ocupado ni total ni parcialmente por edificación alguna.*

[...]

---

*cuyas lineaciones formen ángulo agudo (menor de 90 °) o bien debido a su escasa anchura.*

*Se permite el retranqueo a fondo de parcela, con un mínimo obligatorio de tres metros en caso de establecerse.*

[...]

#### *5. Espacio libre de parcela*

*-El espacio libre de parcela se situará, en su caso, en la parte posterior. Será un espacio único, pero podrá tener un perímetro irregular siempre que la distancia entre dos caras opuestas de todos y cada una de sus partes no sea inferior a 3 m.*

*- El espacio libre de parcela no podrá ser ocupado ni total ni parcialmente por edificación alguna.*

[...]

---

#### **10.4.7. Condiciones de uso.**

*1. El uso principal será el residencial en cualquiera de sus clases y categorías.*

*2. Los usos complementarios podrán ser:*

*-Terciario en todas sus clases en 1ª y 2ª categoría.*

*-Dotaciones y Servicios Públicos.*

*-Industria en su clase de talleres domésticos.*

*-Aparcamiento y garaje destinado a los usos permitidos. Toda promoción de más de tres viviendas deberá garantizar dentro de la parcela un mínimo de una plaza de aparcamiento por vivienda.*

---

#### **10.4.7. Condiciones de uso.**

*1. El uso principal será el residencial en cualquiera de sus clases y categorías.*

*2. Los usos complementarios podrán ser:*

*- Terciario en todas sus clases y categorías.*

*-Dotaciones y Servicios Públicos.*

*-Industria en su clase de talleres domésticos.*

*-Aparcamiento y garaje destinado a los usos permitidos. Toda promoción de más de tres viviendas deberá garantizar dentro de la parcela un mínimo de una plaza de aparcamiento por vivienda.*

---

**ANEXO III****REGISTRO DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO**

D. Juan Ignacio Rodríguez Roldán, como encargado del Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, adscrito a esta Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio,

**CERTIFICA:**

Que con fecha 08/04/2022 y nº BA/020/2022, se ha procedido al Depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

**Descripción:** Modificación puntual nº 1/2018 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, consistente en modificar las condiciones particulares de la zona de ordenanza "Mantenimiento de la edificación".

**Municipio:** Esparragosa de Lares.

**Aprobación definitiva:** 31 de octubre de 2019.

Su inscripción no supone valoración alguna del procedimiento de aprobación y de la supuesta conformidad con el contenido con la legislación territorial y urbanística, y se realiza únicamente a los efectos previstos en el artículo 79.1.f) de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Y para que conste, expido la presente en Mérida, a 8 de abril de 2022.