

ACUERDO de 27 de noviembre de 2025, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de aprobación definitiva de la modificación puntual n.º 8 del Plan General Municipal de La Parra para cambiar la calificación de varias manzanas del casco urbano de "Residencial unifamiliar con local (RUL)" a "Residencial plurifamiliar (RP)". También se redefine el contenido de las tipologías edificatorias "unifamiliar en hilera", "unifamiliar pareada" y "unifamiliar aislada". (2026AC0006)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en adelante CUOTEX, en sesión celebrada el 27/11/2025, adoptó el siguiente acuerdo:

I. Antecedentes.

El asunto de referencia se aprobó inicialmente en sesión del Pleno municipal de 13/02/2025 y, una vez sometido a información pública mediante publicación en el Diario Oficial de Extremadura de 25/02/2025 y en sede electrónica, sin haberse presentado alegaciones según certificado de la Secretaría municipal, se aprobó provisionalmente el 03/06/2025.

La Dirección General de Sostenibilidad comunicó el 30/05/2025 que el asunto no está sometido al procedimiento de evaluación ambiental estratégica, al no encontrarse en el ámbito de aplicación de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

El expediente contiene los informes favorables, condicionados y de no afectación a sus intereses de los órganos sectoriales afectados.

II. Competencia.

La Parra no dispone de un plan general municipal adaptado a las determinaciones de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura, en adelante LOTUS, por lo que es de aplicación el apartado 3.f) de su disposición transitoria segunda que establece que le corresponde a la Comunidad Autónoma la aprobación definitiva de las determinaciones de la ordenación estructural del planeamiento general y las de carácter detallado al municipio.

A estos efectos, se entenderá por determinaciones de ordenación estructural y detallada las relacionadas en el artículo 45 de la LOTUS. Cuando la modificación afecte a determinaciones de ordenación estructural y detallada simultáneamente, la competencia para la aprobación definitiva será de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

La propuesta que se tramita afecta tanto a la ordenación estructural como a la detallada del planeamiento urbanístico. Por un lado, se altera el estándar de densidad de vivienda y, por tanto, la evaluación de la sostenibilidad urbana del municipio. Y, por otro lado, se modifica el uso pormenorizado asignado a varias manzanas, a la vez que se propone una nueva regulación de varios usos pormenorizados. Así, corresponde su aprobación definitiva a la Comunidad Autónoma.

De conformidad con lo previsto en el artículo 7.2.h) del Decreto 50/2016, de 26 de abril, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, corresponde el conocimiento del asunto a la CUOTEX, al objeto de resolver sobre su aprobación definitiva.

III. Procedimiento.

La Parra cuenta con un Plan General Municipal adaptado a la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, en adelante LSOTEX.

El punto 3.a) de la disposición transitoria segunda de la LOTUS prevé la posibilidad de que el planeamiento aprobado conforme al régimen jurídico de la LSOTEX pueda ser modificado siempre que la ordenación prevista no suponga una quiebra del principio de igualdad en cuanto a derechos y deberes en la ejecución del planeamiento dentro del ámbito de referencia para el reparto de beneficios y cargas; resulte compatible con la ordenación estructural del planeamiento en vigor, sin perjuicio de que la modificación pueda requerir ajustes en la ordenación estructural; y no impida el cumplimiento de los objetivos del planeamiento en vigor.

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

IV. Análisis.

1. La modificación puntual planteada tiene como objeto modificar el uso pormenorizado asignado a 18 manzanas identificadas gráficamente en el documento técnico, pasando de "Residencial familiar con local (RUL)" a "Residencial plurifamiliar (RP)". A la vez que se da una nueva definición y se altera la nomenclatura de las tipologías "Edificación unifamiliar en hilera (UH)", "Edificación unifamiliar pareada (UP)" y "Edificación unifamiliar aislada (UA)", y se modifica el retranqueo para las tipologías UH y UP.

Con todo esto se quiere permitir las viviendas “encimadas” en los ámbitos del suelo urbano señalados, y facilitar la aplicación de las normas urbanísticas municipales en lo referente a las tipologías edificatorias, dado que no se dispone de una definición ajustada a cada una de ellas, confundiendo en la definición actual el uso del suelo con la forma del edificio.

2. Aunque no se ha incorporado la memoria de participación en los términos previstos en el artículo 10.6 de la LOTUS, en la que se recojan las acciones realizadas para la participación de la ciudadanía en el proceso de elaboración de la modificación de la normativa, de forma posterior a su redacción se ha promovido la participación de la ciudadanía mediante el trámite de información pública, dando cumplimiento al principio general de que en el procedimiento de elaboración de la norma se garantice la participación.

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

3. La Dirección General de Sostenibilidad comunicó el 30/05/2025 que el asunto no está sometido al procedimiento de evaluación ambiental estratégica, al no encontrarse sujeto al ámbito de aplicación de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
4. El expediente contiene los informes favorables, condicionados y de no afectación a sus intereses de los órganos sectoriales afectados, sin que conste ninguna observación que impida continuar con la tramitación del expediente.
5. Se ha seguido el procedimiento previsto en el artículo 49 la LOTUS para modificar las determinaciones de la ordenación estructural del planeamiento urbanístico, de acuerdo con el artículo 50.4 de la LOTUS, todo ello de acuerdo con lo señalado en su disposición transitoria segunda.
6. En cuanto al primero de los objetivos de la modificación, el cambio del uso pormenorizado de “Residencial unifamiliar con local (RUL)” a “Residencial plurifamiliar (RP)”, conlleva una transformación del régimen urbanístico y legal del suelo urbano afectando a los estándares de sostenibilidad urbana del municipio, en especial a la densidad de vivienda, debido a un incremento del número de viviendas potenciales en las manzanas afectadas.



La memoria técnica realiza un análisis pormenorizando y justifica el cumplimiento de los estándares objetivos para los núcleos de base del sistema territorial, dando cuenta del grado de sostenibilidad del modelo inicial y resultante de la planificación que establece. De este estudio se extrae, en términos generales, que la propuesta se adecua al régimen urbanístico vigente debido a la mejora que experimenta el indicador relativo a densidad de vivienda, de conformidad con los artículos 11, 12 y disposición adicional 5.^a de la LOTUS y el artículo 14 del RGLOTUS.

También se considera que el resto de los objetivos de la modificación planteada se adaptan a las previsiones de la LOTUS, no existiendo inconvenientes para su aprobación.

Así, las determinaciones de la propuesta se adaptan a la ordenación y previsiones del artículo 46 y siguientes de la LOTUS, conforme a los indicadores y estándares de sostenibilidad urbana establecidos en su artículo 12.

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

V. Acuerdo.

Estudiado el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana, debatido el asunto y con el fin de garantizar el control de la legalidad y el cumplimiento de los cometidos previstos en el artículo 58.3 de la LOTUS.

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

ACUERDA:

1. Aprobar definitivamente el expediente epigrafiado.

Esta aprobación definitiva no implica de forma automática la posible legalización de las edificaciones afectadas, ni supone la extinción de las eventuales responsabilidades en que hubieran podido incurrir sus titulares. Y la regularización que se lleve a efecto no eximirá a los propietarios afectados de las obligaciones de hacer frente a las cargas legales, asumir los gastos de urbanización, obtener la preceptiva licencia de legalización de los edificios y cumplir con los demás deberes legales que les sean exigibles.

2. Publicar este acuerdo en el Diario Oficial de Extremadura, en la sede electrónica y en el portal de transparencia de la Junta de Extremadura (artículo 69 del RGLOTUS).

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

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

Y como anexo III se publicará el certificado del responsable del Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en el que se hará constar la fecha y n.º de inscripción con la que se ha procedido al depósito previo del documento aprobado (artículo 69.1 del RGLOTUS).

Contra este acuerdo, que tiene carácter normativo, no cabe recurso en vía administrativa de conformidad con el artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y sólo 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, según los artículos 10, 14.1 y 46 de Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa. Todo ello sin perjuicio de que los interesados puedan ejercitar, en su caso, cualquier otro recurso que estimen procedente.

Mérida, 15 de diciembre de 2025.

El Secretario de la Comisión de Urbanismo y
Ordenación del Territorio de Extremadura,
FÉLIX JESÚS BARBANCHO ROMERO

V.º B.º
El Presidente de la Comisión de Urbanismo y
Ordenación del Territorio de Extremadura,
SATURNINO CORCHERO PÉREZ



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 27 de noviembre de 2025, se modifican los artículos 4.2.03, 4.2.04, 4.2.05 y 4.2.31 de la normativa urbanística vigente, quedando como sigue:

Artículo 4.2.03. Tipologías edificatorias.

Se establecen los siguientes tipos básicos de edificación:

- Edificación en manzana densa (MD):

Corresponde a aquellas edificaciones entre medianeras, cuyas líneas de edificación coinciden con las alineaciones oficiales en todos sus frentes y en toda la altura de las fachadas.

- Edificación abierta (EA):

Tipología formada por cuerpos de edificación, cuyas líneas de edificación coinciden generalmente con las alineaciones oficiales, aunque pueden presentar retranqueos en todos o alguno de sus frentes, afectando a toda o parte de la altura de sus fachadas. Las edificaciones deben separarse de todos los linderos una distancia no inferior a un tercio de su mayor altura; y, en caso de disponerse varios edificios en la misma parcela, la distancia entre ellos no será inferior a dos tercios de la altura de la más alta.

- Unidad edificatoria en hilera (UH):

Corresponde a aquella edificación o conjunto de las mismas obligatoriamente adosadas a los linderos laterales y con retranqueo opcional en sus linderos frontales y traseros y que en caso de producirse éstos serán a una distancia no inferior a 3 metros.

Se permitirán, retranqueos parciales de las fachadas respecto de las alineaciones oficiales o de las líneas de edificación en su caso, siempre que en sus extremos se garantice la ocultación de las medianeras con un cuerpo edificado de al menos tres metros de anchura. La profundidad de estos retranqueos no será superior a tres metros, pudiendo producirse en cualquiera de las plantas.

- Unidad edificatoria pareada (UP):

Corresponde a aquella edificación o conjunto de las mismas obligatoriamente adosadas a uno de linderos laterales y con retranqueo opcional en el resto de sus linderos y que en caso de producirse éstos serán a una distancia no inferior a 3 metros.



Se permitirán, retranqueos parciales de las fachadas respecto de las alineaciones oficiales o de las líneas de edificación en su caso, siempre que en sus extremos se garantice la ocultación de las medianeras con un cuerpo edificado de al menos tres metros de anchura. La profundidad de estos retranqueos no será superior a tres metros, pudiendo producirse en cualquiera de las plantas.

— Unidad edificatoria aislada (UA):

Corresponde a aquella edificación o conjunto de las mismas obligatoriamente retranqueadas de las alineaciones oficiales y de los linderos de la parcela una distancia no inferior a 3 metros.

— Edificación industrial en hilera (IH):

Corresponde a aquellas edificaciones asimilables a las naves de uso industrial o agrícola obligatoriamente adosadas a los linderos laterales y retranqueadas del lindero posterior de la parcela una distancia no inferior a 3 metros.

Se permitirán retranqueos uniformes de las fachadas respecto de las alineaciones oficiales en actuaciones unitarias que afecten a una manzana completa en la longitud total de uno o más de sus lados, debiendo producirse estos retranqueos en toda la altura de la edificación.

— Edificación industrial aislada (IA):

Corresponde a aquellas edificaciones asimilables a las naves de uso industrial o agrícola, retranqueadas obligatoriamente de las alineaciones oficiales una distancia no inferior a 10 metros y de los restantes linderos de parcela una distancia no inferior a 5 metros.

— Edificación singular (ES):

Corresponde a aquellas edificaciones cuya composición volumétrica no es asimilable a ninguno de los tipos antes definidos, cuyo uso fundamental será el de equipamiento o el terciario.

Artículo 4.2.04. Condiciones de ocupación, implantación y aprovechamiento.

- En tipología de Edificación en Manzana Densa la superficie máxima ocupada por la edificación en cada planta será la resultante de las limitaciones señaladas para este tipo de edificación en función del número de plantas asignado, debiendo constituirse las fachadas exteriores sobre las alineaciones oficiales en toda su longitud y toda la altura de la edificación, no autorizándose en general retranqueos, salvo en los supuestos contemplados en el párrafo siguiente.

En aquellas manzanas en las que la rasante del terreno en las alineaciones oficiales se sitúe a más de 1,50 metros sobre las rasantes oficiales, podrán autorizarse retranqueos de la edificación respecto de dichas alineaciones, siempre que éstos sean uniformes, afecten a frentes completos de manzana, se produzcan en toda la altura de la edificación y medie autorización previa municipal de la composición resultante.

La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar a la superficie de la parcela neta edificable el coeficiente de edificabilidad que corresponda según el número de plantas asignado:

2 plantas $1,8 \text{ m}^2/\text{m}^2$

3 plantas $2,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

La superficie de las construcciones autorizadas sobre la altura máxima se considera incluida en el cómputo total de la superficie edificable.

- En tipología de Edificación Abierta la ocupación de la parcela por la edificación será como máximo del 60% de su superficie.

La superficie máxima edificable será la resultante de aplicar a la superficie de la parcela neta edificable las condiciones de ocupación y altura asignadas por el presente Plan.

- En las tipologías de Unidad Edificatoria Aislada, Unidad edificatoria en Hilera y Unidad Edificatoria Pareada, la ocupación sobre la parcela será la resultante de los retranqueos obligatorios y del coeficiente de edificabilidad asignado.

La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar a la superficie de la parcela neta edificable los coeficientes de edificabilidad que para cada tipo de edificación y número de plantas se indican en el cuadro siguiente:

	2 plantas	1 planta
UH	$1,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$	$1,0 \text{ m}^2/\text{m}^2$
UP	$1,0 \text{ m}^2/\text{m}^2$	$0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$
UA	$1,0 \text{ m}^2/\text{m}^2$	$0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$

La superficie de las construcciones autorizadas sobre la altura máxima se considera incluida en el cómputo total de la superficie edificable.

- En la tipología de Edificación Industrial en Hilera la ocupación y aprovechamiento superficial serán los resultantes de las condiciones de edificación y de los retranqueos autorizados, siendo la superficie máxima edificable, la que según el número de plantas se indica en el cuadro siguiente:

	2 plantas	1 planta
IH	1,30 m ² /m ²	0,85 m ² /m ²

- En la tipología de Edificación Industrial Aislada, la ocupación y aprovechamiento superficial serán los resultantes de las condiciones de edificación y de los retranqueos establecidos.
- En la tipología de Edificación Singular destinada a equipamientos, por sus especiales características no se fijan condiciones específicas de implantación ni ocupación, debiendo fijarse por los servicios municipales la adecuada composición de la edificación con el entorno, estableciéndose en caso de edificios retranqueados de los linderos interiores una distancia mínima de separación a éstos de tres metros.
- En la tipología de Edificación Singular destinada a uso terciario, la edificación deberá retranquearse obligatoriamente de las alineaciones oficiales una distancia no inferior a cinco metros y de los restantes linderos de la parcela una distancia no inferior a tres metros. La ocupación de la parcela será la resultante de los retranqueos obligatorios y del coeficiente de edificabilidad asignado.

La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar a la superficie de la parcela neta edificable un coeficiente de edificabilidad de 1,0 m²/m².

Artículo 4.2.05. Retranqueos.

Los retranqueos serán los especificados en cada una de las tipologías edificadorias definidas anteriormente o los definidos en los Estudios de Detalle que se redacten y tramiten al efecto. Con respecto a las construcciones bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela en cada una de las tipologías edificadorias.

Artículo 4.2.31. Condiciones de aprovechamiento.

- Tipología edificatoria: Edificación en Manzana Densa (MD), Edificación Abierta (EA), Unidad edificatoria en Hilera (UH), Unidad edificatoria Pareada (UP), Unidad edificatoria Aislada (UA) y Edificación Singular (ES). La asignación de cada tipología viene definida



en el plano de Ordenación n.º OD.2. En aquellas manzanas que tienen asignadas tipologías alternativas, podrá admitirse el uso de éstas, siempre que se trate de actuaciones unitarias que afecten a manzanas completas.

- Número de plantas y altura de la edificación: El número máximo de plantas será el asignado a cada parcela en el plano de ordenación OD.2.

La altura será la definida en el artículo 4.2.07.

ANEXO II**RESUMEN EJECUTIVO****1. Presentación.**

Acordada la aprobación definitiva de la Modificación 08 del Plan General Municipal de La Parra (PGM), según lo expresado en el artículo 58 de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS), se redacta a continuación resumen ejecutivo y no técnico explicativo de sus posibles aspectos ambientales.

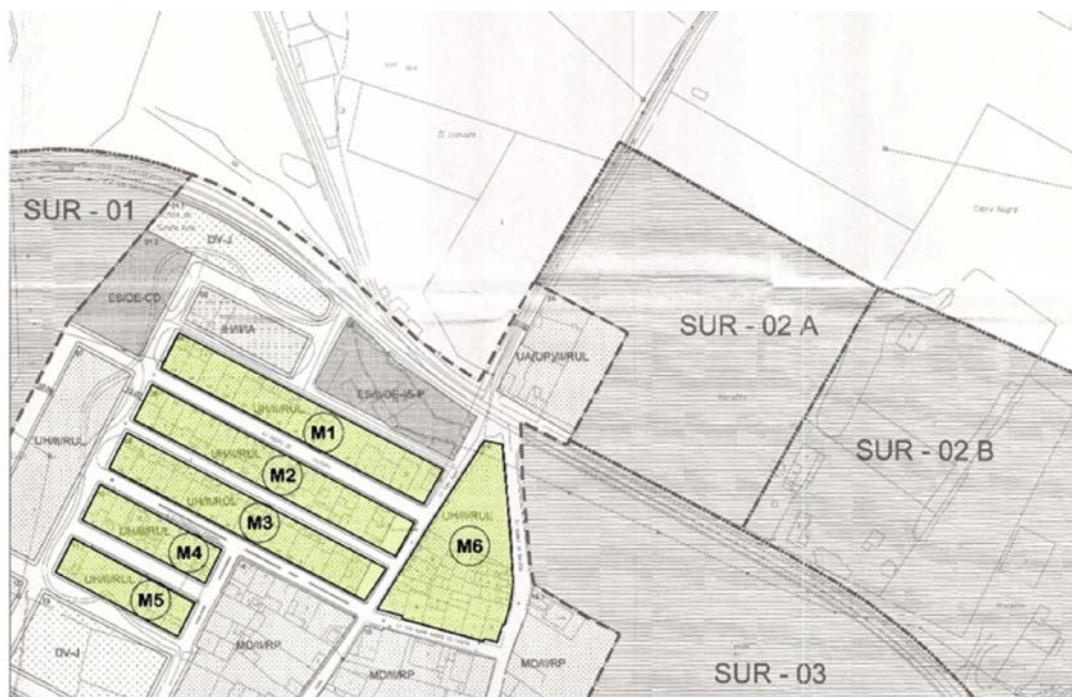
El encargo de redacción de la Modificación se encomienda al equipo de la Oficina técnica de urbanismo y desarrollo territorial sostenible de la Mancomunidad Integral de Municipios Río Bodión, con sede en Avda. de los Cameranos, 47, de Zafra, C.P.: 06300 (Badajoz).

2. Ámbito y objeto de la modificación.

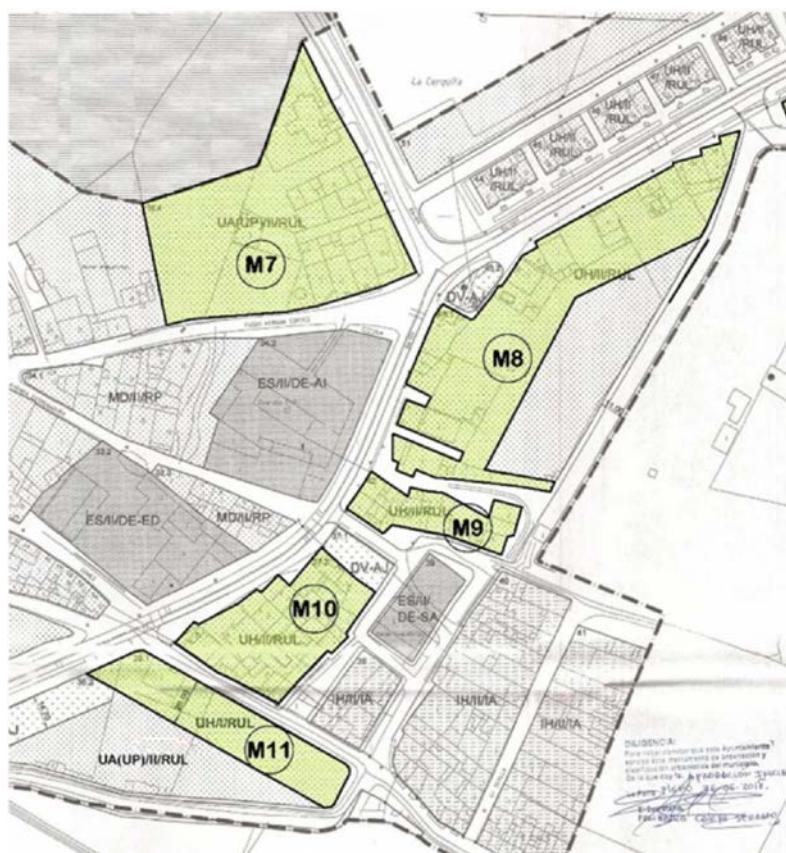
Este documento tiene por objeto: modificar los usos pormenorizados asignados a varias manzanas y alterar la definición de algunas tipologías edificatorias del núcleo urbano que no disponen de una definición ajustada a su esencia. Todo ello en manzanas actualmente calificadas como uso residencial unifamiliar con local (RUL), que es voluntad de este Ayuntamiento recalificarlas a un uso residencial plurifamiliar. Y por otra parte redefinir el contenido de varias tipologías edificatorias como son unifamiliar en hilera, unifamiliar pareada, unifamiliar aislada.



Localización de las manzanas afectadas



	SITUACIÓN	ÁREA MANZANA (aprox.)	SOLARES POR MANZANA	TIPOLOGÍA REAL DE RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR
MANZANA 1	Calle Pedro de Valdivia, calle San Juan, y traseras de ambas aún sin nombre.	3250 m ² s	15	1
MANZANA 2	Calle Pedro de Valdivia, calle San Juan, y traseras de ambas aún sin nombre.	3200 m ² s	14	3
MANZANA 3	Calle Francisco Pizarro, calle San Juan, y traseras de ambas aún sin nombrar.	3125 m ² s	14	3
MANZANA 4	Calle Hernando de Soto, calle Francisco Pizarro, calle Travesía Francisco Pizarro y traseras de ésta aún sin nombre.	1500 m ² s	7	0
MANZANA 5	Calle Hernando de Soto, calle Travesía Francisco Pizarro y traseras de ambas aún sin nombre	1440 m ² s	7	0
MANZANA 6	Calle Núñez de Balboa, calle San Juan, calle Sor María Madre de Cristo y calle Carretera de la Morera	4300 m ² s	15	1



	SITUACIÓN	ÁREA MANZANA (aprox.)		SOLARES POR MANZANA	TIPOLOGÍA REAL DE RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR
MANZANA 7	Carretera La Morera, Paseo Hernán Cortés, polígono 8, parcela 168 y parcela catastral n.º 7765801QC0676N-0001DF	7200	m ² s	18	1
MANZANA 8	Avenida de Extremadura, Bo Fontanilla, UA5 y calle sin nombre	6700	m ² s	15	0
MANZANA 9	Avenida de Extremadura, Bo Fontanilla y traseras de ambas sin nombre	1200	m ² s	6	0
MANZANA 10	Crta. de Salvatierra, calle Fontanilla, calle Camino Sevilla y traseras de ésta sin nombre	2700	m ² s	12	3
MANZANA 11	Crta. de Salvatierra, calle Camino Sevilla, camino de La Parra y UA/U-3	2325	m ² s	11	0



	SITUACIÓN	Área de manzana aprox.: m ² s	Nº de solares por manzana	Tipología real de Residencial Plurifamiliar
MANZANA 12	Avda. de Extremadura, Travesía en Av. De Extremadura y Zona Verde	1045	4	0
MANZANA 13	Avda. DE Extremadura, Travesía en Av. De Extremadura y Zona Verde	6300	17	4
MANZANA 14	Avda. DE Extremadura, C/ Juan de Dios Adán, traseras sin urbanizar	10625	34	4
MANZANA 15	Avda. de Extremadura, camino de Feria, c/ Juan de Dios Adán y Travesía Avda. de Extremadura.	1670	7	0
MANZANA 16	Avda. de Extremadura, camino de Feria, Travesía Avda. de Extremadura y c/ Hernández Arias.	1600	7	0
MANZANA 17	Avda. de Extremadura, camino de Feria, c/ Hernández Arias y calle sin nombre.	1825	8	1
MANZANA 18	Avda. de Extremadura, camino de Feria, calle sin nombre y límite con el SUR-04.	2000	9	0



ÁMBITO AFECTADO POR LA SUSPENSIÓN DEL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS.

Con fecha 9 de julio de 2024, el Pleno del ayuntamiento de La Parra acuerda la primera aprobación inicial de la Modificación 08 de su PGM, acordando, asimismo, la suspensión del otorgamiento de licencias por un plazo de dos años, teniendo en cuenta que tal suspensión se considera necesaria al entrar en contradicción las determinaciones vigentes del PGM con las que se proponen en la citada modificación.

Las áreas afectadas por la suspensión, así como su situación son las reflejadas en los planos y cuadros recogidos en el apartado anterior.

JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

En las manzanas calificadas como residencial unifamiliar con local con tipología edificatoria de UA UH y UP y unifamiliar aislada solo se permite el uso unifamiliar. Ahora bien, es uso frecuente, costumbre y tipología propia de este municipio (al igual que otros muchos de Extremadura) las viviendas de tipo "encimadas", esto es: construcción de una vivienda en planta primera sobre la planta baja, que generalmente pertenecía a una misma familia, pero cuando la vivienda en planta primera pasa a independizarse familiarmente con respecto de la vivienda de la planta baja esto da lugar a una vivienda plurifamiliar. Esta ha venido siendo la casuística dada en muchas de las viviendas ya ejecutadas pertenecientes a las manzanas que el PGM ha calificado como RUL, con lo cual ha dejado fuera de ordenación a varias viviendas situadas en la planta primera del tipo "encimadas" mencionadas anteriormente.

La Modificación propone un cambio en los usos pormenorizados de algunas manzanas del suelo urbano del PGM de La Parra, que se consideran determinaciones de ordenación detallada contenidas en los artículos transcritos, pero el cambio de tipología de residencial unifamiliar a plurifamiliar produce un aumento en los criterios de sostenibilidad urbana, al permitir dos o más viviendas en una misma parcela y con ello los edificios pueden crecer en altura, lo que implica un aumento en los estándares mínimos de sostenibilidad, por permitir mayor número de viviendas en un mismo espacio de suelo urbano, lo que puede considerarse como determinaciones propias de carácter estructural. Se concluye por tanto que la Modificación Puntual, afecta tanto a determinaciones de ordenación estructural y detallada.

3. Documentación afectada por la modificación.

Las innovaciones plateadas modifican los siguientes artículos de las normas urbanísticas del PGM:

Artículo 4.2.03. Tipologías edificatorias.

Artículo 4.2.04. Condiciones de ocupación, implantación y aprovechamiento.

Artículo 4.2.05. Retranqueos.

Artículo 4.2.31. Condiciones de aprovechamiento.

Respecto a la documentación gráfica, se modifican los siguientes planos:

OD-2. Hoja 2. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

OD-2. Hoja 3. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

OD-2. Hoja 5. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

OD-2. Hoja 6. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

4. Extracto explicativo de los posibles efectos ambientales.

En relación con la justificación Medioambiental, realizada la consulta al órgano ambiental sobre el sometimiento de la misma al procedimiento de evaluación ambiental estratégica de Planes se recibe respuesta de dicho órgano de fecha 30 de mayo de 2024 en la que concluye que dicha actuación no está sometida al procedimiento de evaluación ambiental estratégica, al no encontrarse sujeta la misma al ámbito de aplicación de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura. (Expte.: IA24/0697).

ANEXO III**REGISTRO ÚNICO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE EXTREMADURA
(artículo 59 de la LOTUS)**

Sección 2^a: Rº de Instrumentos de Planeamiento Territorial y Urbanístico.

D. Ángel M.^a Pardo Prieto, jefe del Servicio de Urbanismo de la Dirección General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana, a la que se adscribe funcionalmente el Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio,

CERTIFICA:

Que con fecha 16/01/2026 y n.^º BA/003/2026, se ha procedido al DEPÓSITO previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual n.^º 8 del Plan General Municipal para cambiar la calificación de varias manzanas del casco urbano de "Residencial unifamiliar con local (RUL)" a "Residencial plurifamiliar (RP)". También se redefine el contenido de las tipologías edificatorias "unifamiliar en hilera", "unifamiliar pareada" y "unifamiliar aislada".

Municipio: La Parra.

Aprobación definitiva: 27 de noviembre de 2025.

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

Mérida, 16 de enero de 2026.

• • •