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 Cíjara -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. CartografíadigitalenformatovectorialproporcionadaporlaJuntadeExtremadura.
1. Información gráfica obtenida del Visor IDEEX, de la Junta de Extremadura.

Normativa urbanística aplicable

- Ley15/2001, de14 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 adelanteNN.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".

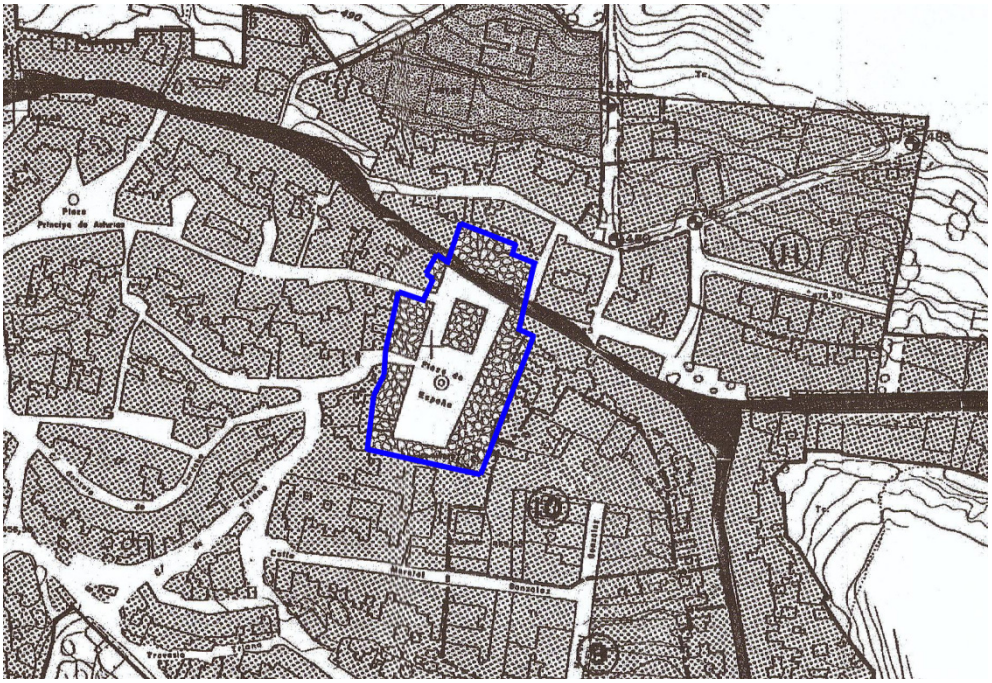


Gráfico 1. *Situación referida a planeamiento vigente.*

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.

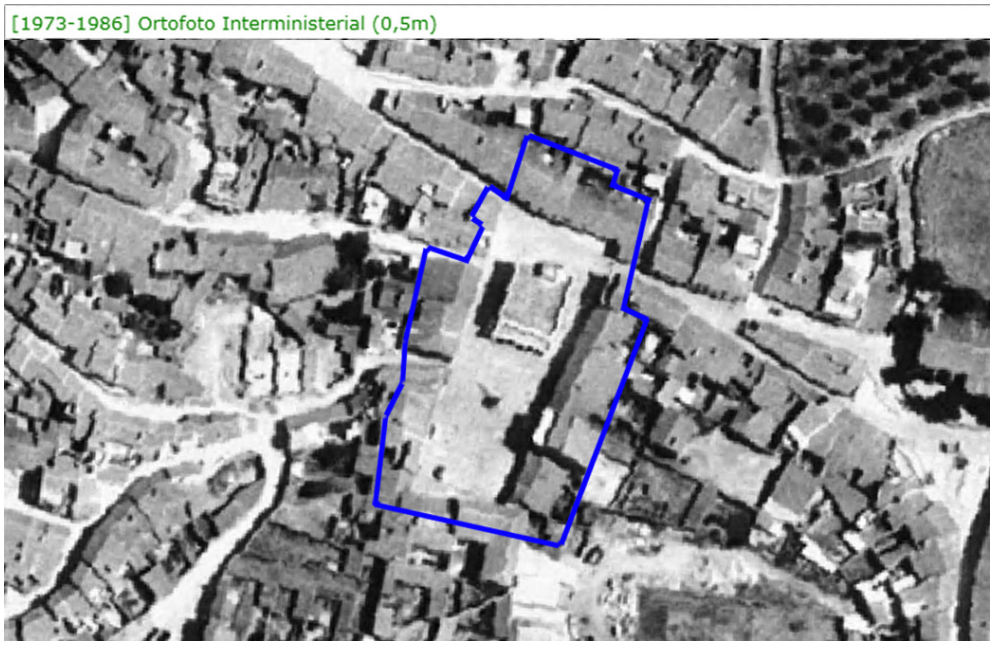


Gráfico 2. *. Imagen retrospectiva.*



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 redunda 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".

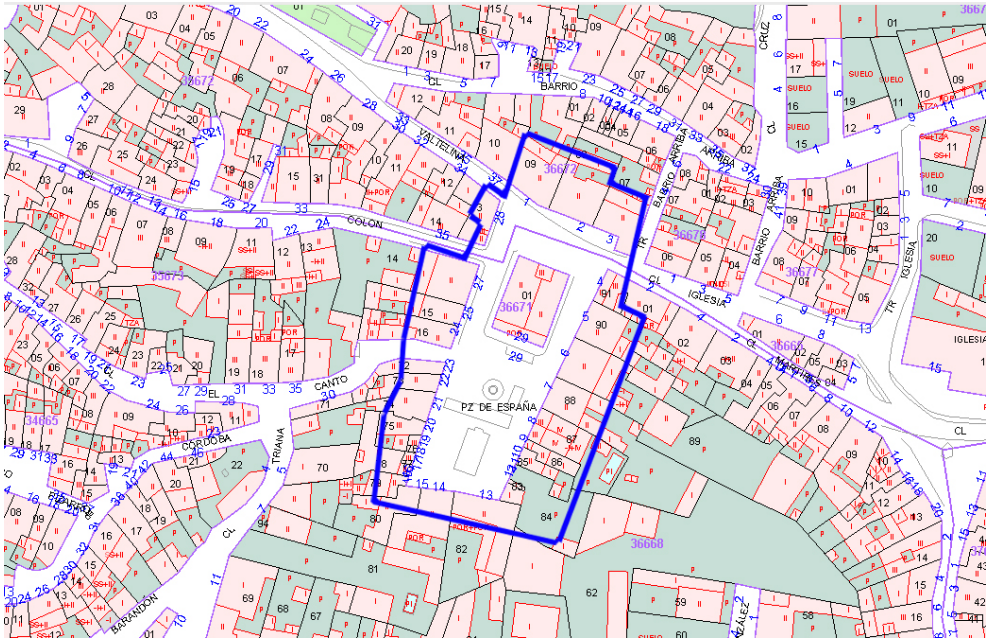


Gráfico 4. *Ámbito de la modificación*



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.

Redacción actual	***Redacción modificada***
ART. 10.4 MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACION	***ART. 10.4 MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACION***
10.4.1 Definición	***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.	*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.	*2. El uso principal es el residencial unifamiliar.*
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.	*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.*
[…]	
10.4.3. Edificabilidad.	***10.4.3. Edificabilidad.***
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.	*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.	*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	***10.4.4. Condiciones de posición de la edificación***
[…]	*[…]*
3. Retranqueos.	*3. Retranqueos.*
La edificación se alineará a vial, con las siguientes situaciones de posición específicas:	*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*	** 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) 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) 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.*