VISTO ESTE
PARA CUOTEX
DE 31/10/2019

AI+AP

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"

EXPTE: ESP.010.MP.18

Documento **00**.15.05.2018

Promotor
Ayuntamiento de Esparragosa de Lares

Redacción
Oguvat Cijara-Siberia

Diligencia.- Para hacer constar que ese documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno con fecha 3/10/2018 y provisionalmente con fecha 23/05/2019.
Esparragosa de Lares a 7 de agosto de 2019.
El Secretario

AYUNTAMIENTO ESPARRAGOSA DE LARES SECRETARIA (Badajoz)

Fdo. José Simancas Prados.

16 SEP 2019

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

APROBAR DEFINITIVAMENTE

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:

En Mérida
Sesión de: 31 de octubre de 2019

Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio

JUNTA DE EXTREMADURA

Índice

Introducción 3
- **Promotor** 3
- **Planeamiento vigente** 3
- **Base documental utilizada** 3
- **Normativa urbanística aplicable** 3
- **Documentación aportada** 3

Memoria informativa y justificativa 4

Memoria informativa 4
- **Situación actual** 4
- **Diagnóstico del planeamiento vigente** 4
- **Ámbito de la innovación** 6
- **Servicios urbanos existentes** 7
  - Red de abastecimiento, saneamiento y alumbrado público 7
- **Fines y Objetivos de la innovación.** 7

Memoria justificativa 7
- **Normativa aplicable** 7
- **Contenido de la modificación.** 7
  - Modificación del apartado 3 del artículo 10.4.1. 7
  - Modificación del apartado 1 del artículo 10.4.3. 8
  - Modificación del apartado 3 del artículo 10.4.4. 8
  - Modificación del apartado 5 del artículo 10.4.5. 8
  - Cuadro comparativo de las variaciones introducidas en la normativa. 8
- **Justificación de la propuesta.** 9
  - Justificación detallada de la innovación 9
  - Justificación de la innovación en relación a las determinaciones del art.74 de la LSOTEX y del RPEX. 27 10
  - Justificación de la innovación en relación a las determinaciones del art.30 de RPEX 10
  - Justificación del cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 80 de la LSOTEX. 10
  - Justificación del cumplimiento de los artículos 81 y 82 de la LSOTEX, y 103 a 105 del RPEX. 10
  - Justificación de la propuesta en relación al contenido del artículo 105.2 del RPEX 11
  - Justificación de la propuesta en relación a lo dispuesto en el artículo 22.3 del RDL 7/2015. 11
  - Justificación de la propuesta en relación a lo dispuesto en el artículo 22.4 del RDL 7/2015. 11

Planos de información 12

Diligencia.- Para hacer constar que ese documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno con fecha 2/10/2018 y provisionalmente con fecha 23/05/2019.
Esparragosa de Lares a 7 de agosto de 2019.
El Secretario.

AYUNTAMIENTO ESPARRAGOSA DE LARES (Badajoz) SECRETARIA

16 SEP 2019

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
En Mérida
Sesión de: 31 de octubre de 2019
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

CID La Siberia. Calle Polideportivo s/n. Apartado de Correos nº15. Herrera del Duque. Badajoz
Tfno.: 648.827.673 | Fax: 924.983.049 | oguvat.cs@gmail.com

Introducción

Promotor

La presente modificación se redacta a petición del Ayuntamiento de Esparragosa de Lares.

En reunión mantenida con los responsables municipales, se concretan los objetivos de la modificación, redactándose en los exactos términos establecidos por el Ayuntamiento.

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 ha tramitado únicamente una modificación puntual 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 de 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.
3. 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

Esta 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.

Diligencia.- Para hacer constar que ese documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno con fecha 2/10/2018 y provisionalmente con fecha 23/05/2019.
Esparragosa de Lares a 7 de agosto de 2019.
El Secretario.

AYUNTAMIENTO DE ESPARRAGOSA DE LARES (Badajoz) SECRETARIA

16 SEP 2019

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 de octubre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

CID La Siberia. Calle Polideportivo s/n. Apartado de Correos nº15. Herrera del Duque. Badajoz
Tfno.: 648.827.673 | Fax: 924.983.049 | oguvat.cs@gmail.com

Memoria informativa y justificativa

Memoria informativa

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".

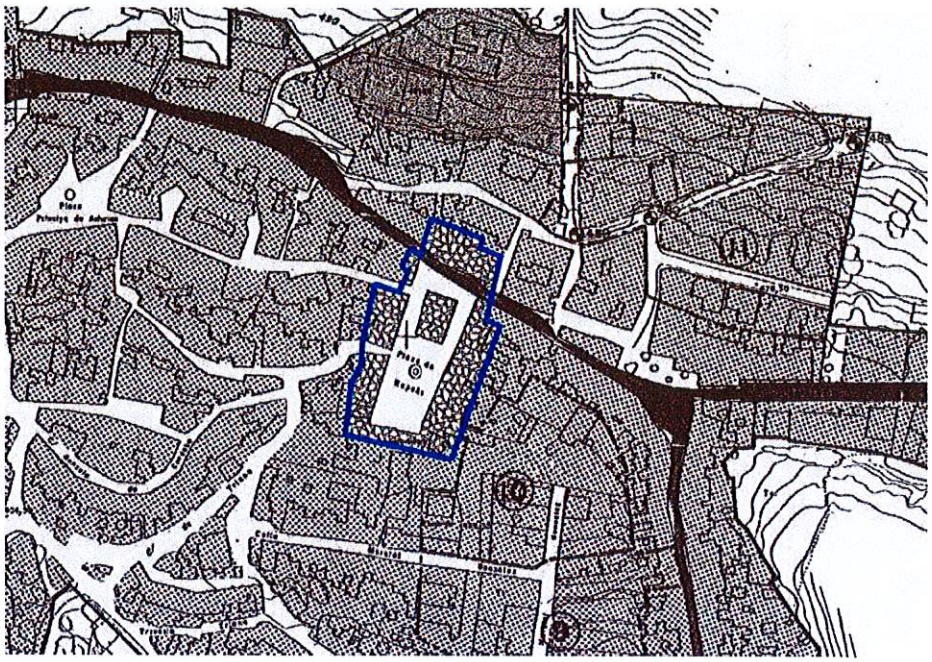


Gráfico 1. *Situación referida a planeamiento vigente.*

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

Diligencia.- Para hacer constar que ese documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno con fecha 2/10/2018 y provisionalmente con fecha 23/05/2019.
Esparragosa de Lares a 7 de agosto de 2019.
El Secretario,
SECRETARIA
ESPARRAGOSA DE LARES (Badajoz)
16 SEP 2019

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 de octubre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

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.

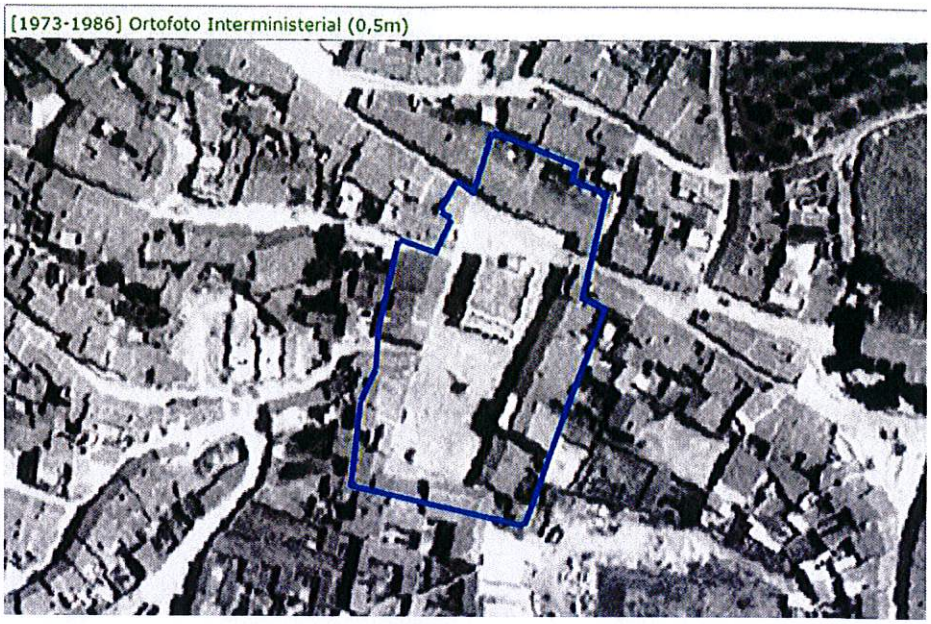


***Gráfico 2.** . Imagen retrospectiva.*

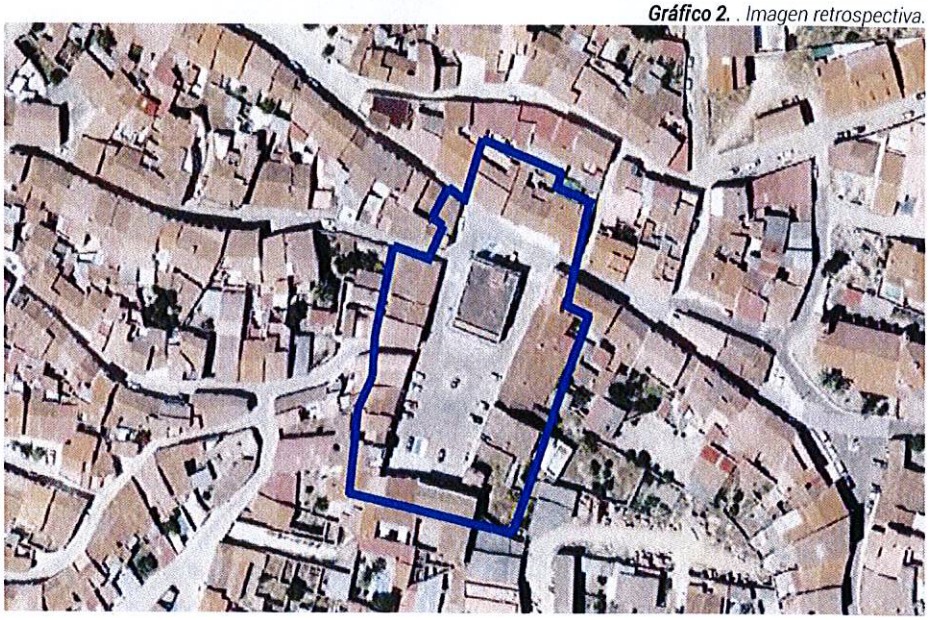


***Gráfico 3.** Imagen actual.*

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.

Esparragosa de Lares a 7 de agosto de 2019.
El Secretario

16 SEP 2019

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
En Mérida
Sesión de: 31 de octubre de 2019
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
ACUERDA:
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

Ámbito de la innovación

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

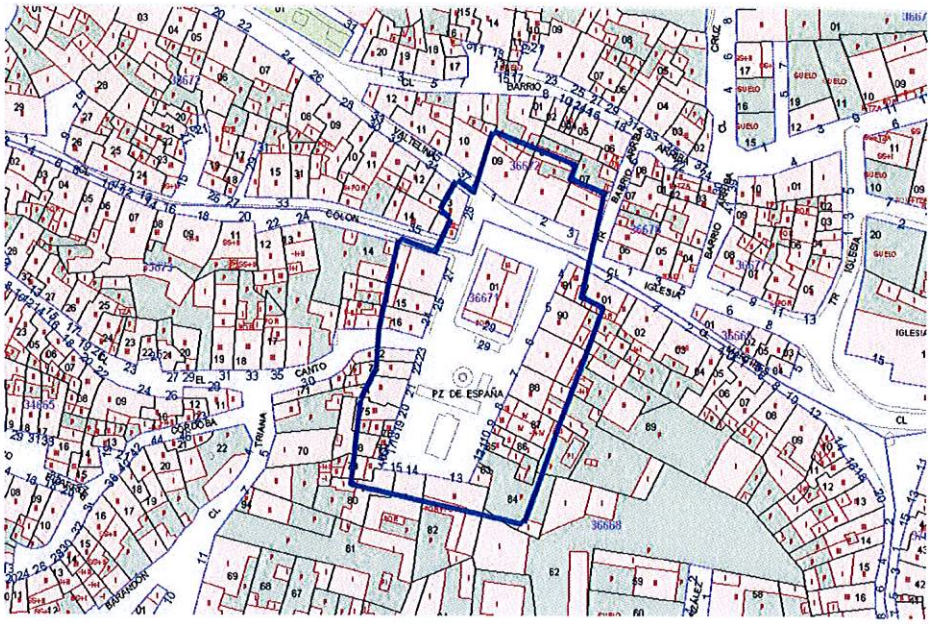
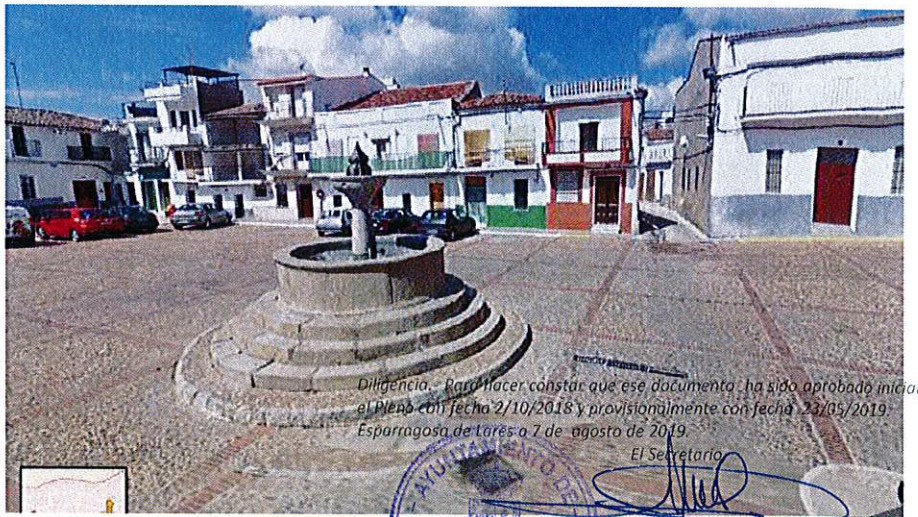


Gráfico 4. *Ámbito de la modificación*



Gráfico 5. *Imagen del ámbito*



Diligencia.- Para hacer constar que ese documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno con fecha 2/10/2018 y provisionalmente con fecha 23/05/2019.
Esparragosa de Lares a 7 de agosto de 2019.
El Secretario

AYUNTAMIENTO DE ESPARRAGOSA DE LARES (Badajoz) SECRETARÍA

16 SEP 2019

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
En Mérida
Sesión de: 31 de octubre de 2019
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

Gráfico 6. *Imagen del ámbito*



Gráfico 7. *Imagen del ámbito*

Servicios urbanos existentes

Red de abastecimiento, saneamiento y alumbrado público

Los terrenos cuentan con todos los servicios precisos para merecer la consideración de suelo urbano consolidado.

Fines y Objetivos de la innovación.

El objetivo principal de la modificación es corregir ciertas determinaciones de la normativa urbanística que se han revelado inadecuadas para dar respuesta a las necesidades del municipio, e incluso, en algunos casos, de imposible aplicación, como se ha referido en epígrafes anteriores

Memoria justificativa

Normativa aplicable

Se redacta la presente innovación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Esparragosa de Lares con los criterios establecidos en:

A) La Ley 15/2001, de 14 de diciembre del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, entre los que se mencionan:

- Artículo 75 en referencia a la documentación que debe contener un instrumento de Planeamiento.
- Artículo 76 y 77, en cuanto a la competencia para la formulación y aprobación del planeamiento urbanístico y su tramitación,
- Artículo 80 "Régimen de innovación de la ordenación establecida por los planes de ordenación urbanística".
- Artículo 82 en cuanto a modificación de los planes de ordenación urbanística.
- Artículo 74 en cuanto a los estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas.

B) El Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura:

- Artículo 27 y 28 en cuanto a los límites de atribución de aprovechamiento y reservas dotacionales en suelo urbano y urbanizable.
- Artículo 102 y 104 en cuanto a la modificación de las determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística.
- Artículo 105 en cuanto a condicionantes para la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística.
- Artículo 106 en referencia a la documentación de la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística.

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.

Diligencia: Para hacer constar que ese documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayto. en sesión celebrada con fecha 23/05/2019.
Esparragosa de Lares a 7 de agosto de 2019.
El Secretario,

AYUNTAMIENTO DE ESPARRAGOSA DE LARES (Badajoz) SECRETARIA

16 SEP 2019

Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 de octubre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

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.* *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*	*[...]* *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*

Diligencia.- Para hacer constar que ese documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno con fecha 2/10/2018 y provisionalmente con fecha 23/05/2019.
Esparragosa de Lares, 26 de agosto de 2019.
El Secretario.

AYUNTAMIENTO ESPARRAGOSA DE LARES (BADAJOZ) SECRETARÍA
16 SEP 2019

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 de octubre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

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.* *[...]*	*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.*

Justificación de la propuesta.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 106 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, en la Memoria de las innovaciones de los instrumentos de ordenación urbanística deben justificarse los siguientes extremos:

Justificación detallada de la innovación

La innovación propuesta pretende las siguientes variaciones en la zona de ordenanza ya referida:

1. Eliminar la necesidad de previa declaración de ruina para autorizar las obras de nueva planta, previa demolición.

2. Eliminar el retranqueo obligatorio a lindero posterior, si bien se autoriza el mismo.

3. Incluir dentro de los usos admisibles el terciario en edificio exclusivo.

En cuanto a la primera de las cuestiones planteadas se justifica su inclusión por resultar una limitación arbitraria al derecho de propiedad de los particulares, por no existir (con la sola excepción ya citada del BIC arriba referenciado) edificios con valores arquitectónicos dignos de protección. Así mismo, el mantenimiento de este precepto pudiera influir negativamente en la conservación de la zona, abocando a los particulares a descuidar el mantenimiento de las edificaciones si pretenden la renovación de las mismas. En este sentido debe señalarse que la mayor parte de los edificios tienen una cierta antigüedad, y su adaptación a las normas de accesibilidad, protección contra incendios y demás exigencias derivadas del CTE y del resto de normativa técnica aplicable resulta prácticamente imposible manteniendo la integridad estructural de los mismos.

En cuanto al retranqueo obligatorio, resulta contrario a la estructura urbana existente con anterioridad a la aprobación de las NN.SS., que se mantiene en la actualidad. Como se puede observar en la documentación gráfica aportada en la parte informativa de la memoria no existe ninguna edificación en el ámbito que presente retranqueo a lindero posterior por lo que la inclusión de este parámetro resulta injustificada y casi podría decirse que caprichosa. La aplicación del retranqueo rompería la uniformidad de las tipologías edificatorias existentes, por lo que resulta inadecuado su mantenimiento.

En relación a la inclusión del uso terciario en edificio exclusivo como uso autorizable, se justifica por la conveniencia de facilitar la implantación de actividades económicas en la población, siendo el ámbito de la zona de ordenanza uno de los más adecuados para ello por su posición de centralidad, existencia de dotaciones públicas y la disponibilidad de plazas de aparcamiento, cuya carencia en otras partes del casco constituye un problema de difícil solución dada la estructura del núcleo urbano

Diligencia.- Para hacer constar que ese documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno con fecha 2/10/2018 y provisionalmente con fecha 23/05/2019.
Esparragosa de Lares a 7 de agosto de 2019.
El Secretario,

AYUNTAMIENTO DE ESPARRAGOSA DE LARES (Badajoz) SECRETARIA

16 SEP 2019

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 de octubre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Justificación de la innovación en relación a las determinaciones del art.74 de la LSOTEX y 27 del RPEX.
No resulta precisa la justificación de los estándares mínimos de calidad y cohesión urbanos definidos en los citados artículos de la Ley y el Reglamento, al no contemplarse con la ordenación propuesta un incremento del aprovechamiento lucrativo del ámbito.

Justificación de la innovación en relación a las determinaciones del art.30 de RPEX
No se han proyectado, por no ser exigibles, zonas verdes, y por lo tanto no procede justificar este apartado

Justificación del cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 80 de la LSOTEX.
La innovación propuesta no desafecta terrenos con destino público, ni plantea descalificar terrenos que previamente estuvieran destinados a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de limitación del precio de venta o alquiler.

No se ven afectadas zonas verdes o espacios libres, ni se legalizan actuaciones urbanísticas disconformes con la legislación urbanística en vigor.

El artículo 80 de la LSOTEX exige el cumplimiento entre otras, de las dos reglas contenidas en su número 4, que son:

"a) Las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural han de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deben cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en aquélla.

b) La nueva ordenación debe justificar expresa y concretamente cuáles son sus mejoras para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística enunciados en el artículo 5 y de los estándares legales de calidad."

Respecto al apartado a), cabe deducir del contenido de la modificación que no se ven afectadas ni infraestructuras, servicios o dotaciones pertenecientes a la ordenación estructural, ni afectan de forma relevante a las opciones básicas de la ordenación originaria.

En relación al apartado b), la nueva ordenación contribuye a la mejora del bienestar de la población, al facilitar la renovación de la edificación para adaptarla a los estándares modernos exigibles para el uso residencial en las construcciones actuales, contribuyendo así a la efectividad del derecho de todos a una vivienda digna y adecuada, de acuerdo con lo dispuesto en la LSOTEX y en la Constitución. Así mismo, elimina limitaciones al derecho de propiedad de los particulares, reconociendo a este derecho un contenido más justo y adecuado para los interese de los mismos.

Justificación del cumplimiento de los artículos 81 y 82 de la LSOTEX, y 103 a 105 del RPEX.
La Normativa Urbanística de las NN.SS. de Esparragosa de Lares en su artículo 1.5, establecen los supuestos de revisión al decir:

> *"1.5.1. Consideración periódica de la necesidad de revisión o modificación puntual.*
>
> *Procederá la revisión de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general orgánica del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones estructurales pudiendo el Ayuntamiento iniciar la revisión de las Normas Subsidiarias o la modificación de las mismas.*
>
> *[...]*
>
> *1.5.3. Supuestos generales de revisión.*
>
> *Sin perjuicio de los supuestos considerados en las normas precedentes procederá la revisión de las Normas Subsidiarias siempre que se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general orgánica del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones estructurales. Se entenderá que esto ocurre en cualquiera de los siguientes casos:*
>
> *A. Elección de un modelo territorial o estructura general distinto del previsto en estas Normas.*
>
> *B. Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que inciden sustancialmente sobre la ordenación prevista en estas Normas.*
>
> *C. Previsible agotamiento de la capacidad de asentamiento tanto residencial como industrial prevista en estas Normas. Esta previsión se concretará en el momento en que se encuentre consolidado por la edificación la mitad del suelo vacante previsto en las Unidades de Ejecución tanto de uso residencial como de uso industrial.*
>
> *D. Cuando la suma o acumulación de modificaciones puntuales de las Normas Subsidiarias amenace con desvirtuar el modelo territorial adoptado, o alguno de sus elementos estructurantes.*
>
> *E. Cuando se produzca el incumplimiento generalizado de los plazos fijados para el desarrollo de las Unidades de Ejecución.*

Diligencia.- Para hacer constar que ese documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 29/07/2019.
Esparragosa de Lares a 7 de agosto de 2019.
El Secretario.

La innovación propuesta no puede incluirse en ninguno de los supuestos de revisión contemplados en el artículo reproducido, toda vez que supone una modificación de determinados parámetros aplicables en

AYUNTAMIENTO DE ESPARRAGOSA DE LARES (Badajoz) SECRETARIA

16 SEP 2019

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 de octubre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

la zona de ordenanza en cuestión. Debe señalarse que las NN.SS. solo ha sufrido una modificación puntual desde su entrada en vigor, por lo que no cabe hablar de acumulación de modificaciones puntuales que desvirtúen el modelo territorial adoptado.

En relación a lo dispuesto en el artículo 81 de la LSOTEX y 102 y siguientes del RPEX, la innovación propuesta no supone una reconsideración total de la ordenación establecida por las NN.SS ni de las determinaciones de la ordenación estructural que supongan una alteración de las características del modelo territorial adoptado por las NNSS.

Al no plantearse reclasificación de terrenos no se ve afectado el porcentaje del 30 % previsto en el artículo 81 de ley 15/2001 para que la innovación revista el carácter de revisión.

Por lo dicho, **la innovación propuesta tiene el carácter de modificación**, de acuerdo con el contenido del artículo 82 en relación con el 81 de la LSOTEX y lo establecido en el artículo 104 en relación con el 103 del RPEX.

Al no aumentarse el uso lucrativo no procede la justificación de la previsión recogida en el artículo 105.1.a. del RPEX.

Justificación de la propuesta en relación al contenido del artículo 105.2 del RPEX
La presente modificación no reclasifica suelo no urbanizable, por lo que no resultaría exigible evaluación ambiental, no obstante, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 49.f, 1º de Ley 16/2015, serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada::

> *f) Las modificaciones menores y revisiones de los siguientes instrumentos de ordenación urbanística*
>
> *(...)*
>
> *Cuando se prevea que una modificación incluida en este apartado no vaya a suponer alteración alguna de los valores ambientales ni riesgos para la salud pública y los bienes materiales, el órgano ambiental podrá pronunciarse expresamente sobre la no necesidad de sometimiento de la misma a evaluación ambiental estratégica simplificada.*

El artículo 50 de la ley 16/2015, *Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada*, establece:

> *"1. Dentro del procedimiento sustantivo de adopción o aprobación del plan o programa el promotor presentará ante el órgano sustantivo, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del borrador del plan o programa y de un **documento ambiental estratégico**, cuyo contenido será el establecido en el artículo 29.1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.*

Por lo dicho, se incluyen como anexo a la presente modificación una separata que contiene el ***documento ambiental estratégico*** con la información exigida en el artículo 29.1 de la Ley 21/2013 para que surta los efectos previstos en el mismo.

Justificación de la propuesta en relación a lo dispuesto en el artículo 22.3 del RDL 7/2015.
En relación a la existencia de recursos hídricos necesarios, por las características del nuevo uso que se pretende implantar, así como por la superficie destinada a los mismos, no resulta previsible que se produzcan un incremento significativo de la demanda de agua.

Justificación de la propuesta en relación a lo dispuesto en el artículo 22.4 del RDL 7/2015.
Conforme al artículo 22 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, *"la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos."*

El artículo 75.4 de la LSOTEX, por su parte establece: *"Los planes que prevean inversiones públicas y privadas para su ejecución, deberán incluir, como Anexo a la Memoria, un estudio de sostenibilidad económica relativo a las posibles implicaciones económicas y financieras en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su ejecución y puesta en servicio...".*

La aplicación de la modificación propuesta no permite prever inversiones públicas o privadas para su aplicación, por lo que no resulta preciso justificar este extremo.

En Herrera del Duque, a 15 de mayo de 2018

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

Diligencia.- Para hacer constar que ese documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno con fecha 2/10/2018 y provisionalmente con fecha 23/05/2019.
Esparragosa de Lares, 16 de octubre de 2019
El Secretario,

AYUNTAMIENTO ESPARRAGOSA DE LARES (Badajoz) SECRETARÍA

16 SEP 2019

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
En Mérida
Sesión de: 31 de octubre de 2019
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

CID La Siberia. Calle Polideportivo s/n. Apartado de Correos nº15. Herrera del Duque. Badajoz
Tfno.: 648.827.673 | Fax: 924.983.049 | oguvat.cs@gmail.com

OGUVAT

Planos de información

01 | Situación y emplazamiento

Diligencia.- Para hacer constar que ese documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno con fecha 2/10/2018 y provisionalmente con fecha 23/05/2019.
Esparragosa de Lares a 7 de agosto de 2019.
El Secretario,

AYUNTAMIENTO DE ESPARRAGOSA DE LARES (BADAJOZ) SECRETARIA

16 SEP 2019

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

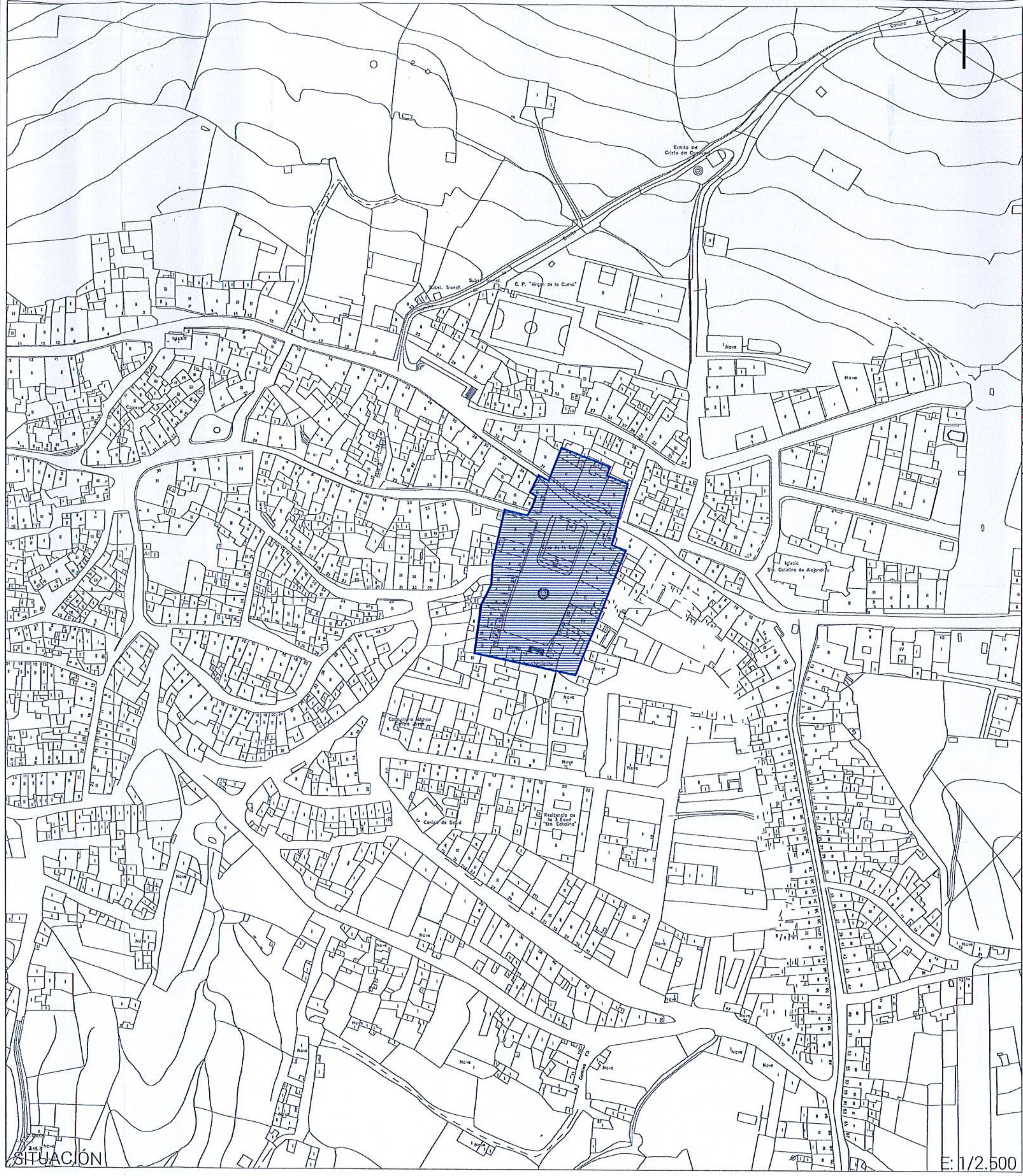
APROBAR DEFINITIVAMENTE

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:

En Mérida
Sesión de: 31 de octubre de 2019

Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio

JUNTA DE EXTREMADURA





LEYENDA

ÁMBITO DE ACTUACIÓN

MODIFICACIÓN 1/2018

Modificiación de las condiciones particulares de la Zona de Ordenanza "Mantenimiento de la Edificación"

Esparragosa de Lares. Badajoz

Exp.: ESP.010.MP.18 MAY.18
Ayuntamiento de Esparragosa de Lares

PLANO:

Situación

Diligencia.- Para hacer constar que ese documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno con fecha 2/10/2018 y provisionalmente con fecha 23/05/2019. Esparragosa de Lares a 7 de agosto de 2019.
El Secretario.
Fdo.: José Simancas Frutos.

AYUNTAMIENTO DE ESPARRAGOSA DE LARES (Badajoz) – SECRETARIA

Oficina de Gestion Urbanistica, Vivienda, Arquitectura y Territorio. CIJARA Y SIBERIA
CID LA SIBERIA. Calle Polideportivo s/n. 06670 Herrera del Duque. Badajoz
Apto de correos nº 15 | Tfno: 648.827.673 | Fax: 924.983.049 | oguvat.cs@gmail.com

NUM.

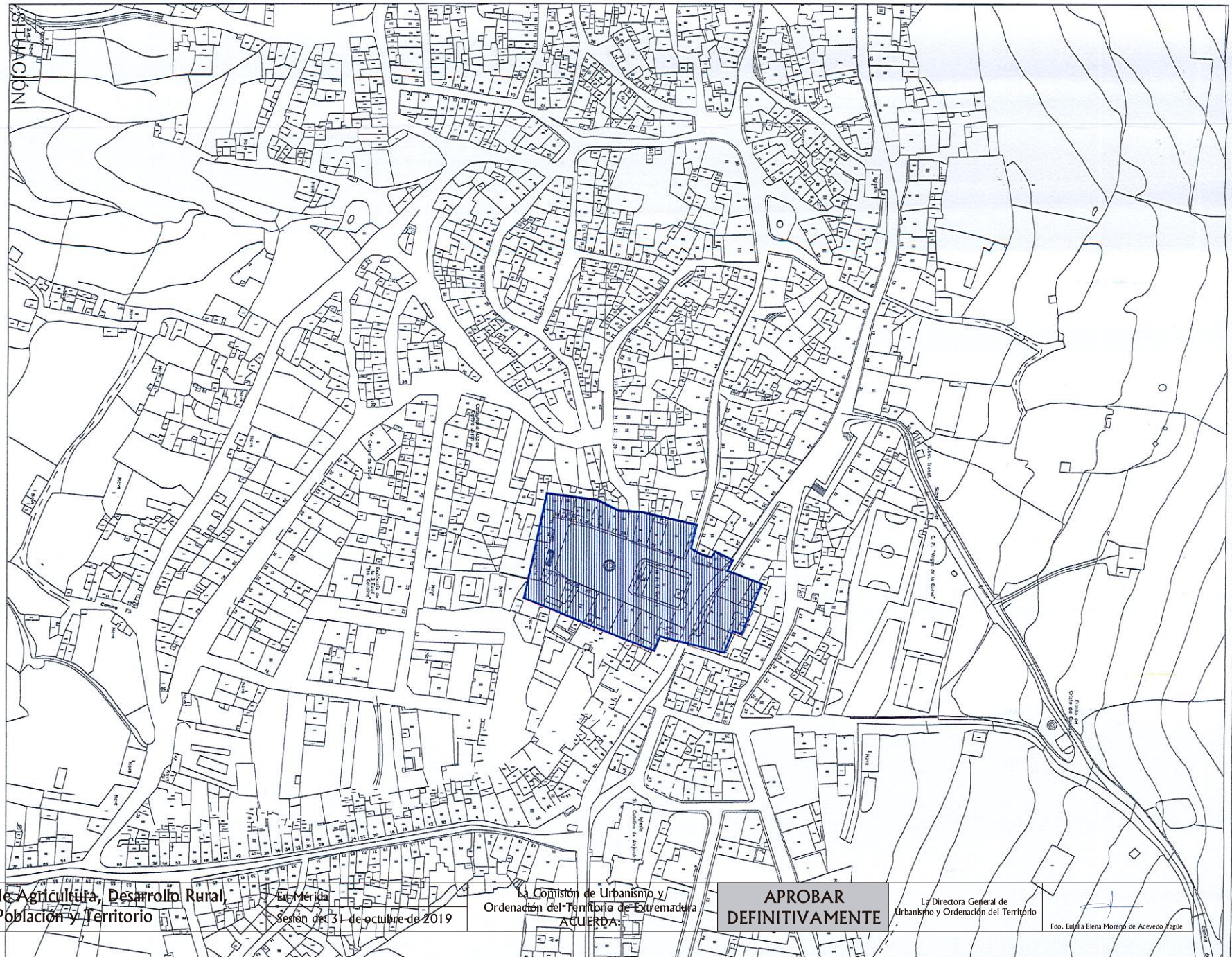
01

ESCALA

-

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
En Mérida
Sesión de: 31 de octubre de 2019
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

SITUACIÓN



LEYENDA

ÁMBITO DE ACTUACIÓN

JUNTA DE EXTREMADURA

Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio

En Mérida
Sesión de 31 de octubre de 2019

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
ACUERDA:

APROBAR DEFINITIVAMENTE

La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe