

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1/2020 DE LAS NNSS DE LA ZARZA QUE CONSISTE EN MODIFICAR EL RETRANQUEO ADMITIDO EN LAS EDIFICACIONES CON ALINEACIÓN ACERA OESTE DE LA CALLE TRAVESÍA VIRGEN EN LA ZONA I. RESIDENCIAL CASCO HISTÓRICO.

ENERO DE 2021

Solicitante:
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA ZARZA

Equipo redactor:
Oficina para la Gestión Urbanística y del Territorio, Vivienda y Arquitectura.

Yolanda Morante Caballero, Arquitecta.
Mónica López Reseco, Asesora Jurídica.
Juan Pedro Núñez Martín, Arquitecto Técnico.
José Ángel Tapia Gómez, Delineante/Administrativo

Mancomunidad Integral de Municipios

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento de planeamiento correspondiente al expediente de modificación puntual nº 1/2020, de normas subsidiarias de admisión de retranqueo de las edificaciones calle Travesía de la Virgen en zona I. Residencial Casco Histórico, **han sido aprobado definitivamente en sesión plenaria el día 16 de diciembre de 2021. En La Zarza, a 20 de febrero de 2022. La Secretaria Interventora.**

Fdo.- Purificación Contreras Bueno.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento de planeamiento correspondiente al expediente de modificación puntual n.º 1/2020, de normas subsidiarias de admisión de retranqueo de las edificaciones calle Travesía Virgen de la Virgen en zona I. Residencial Casco Histórico, **aprobado inicialmente** en sesión plenaria el día 30 de marzo del 2021 y **aprobado provisionalmente en sesión plenaria el día 29 de julio de 2021.** En La Zarza, a 30 de julio de 2021. La Secretaria Interventora.

Fdo.- Purificación Contreras Bueno.

INDICE

1 ANTECEDENTES 3
1.1 AUTOR DEL ENCARGO 3
1.2 AUTOR DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL 3
2 OBJETO 3
3 BASE DOCUMENTAL UTILIZADA 3
4 MEMORIA INFORMATIVA 3
4.1 DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO 3
4.1.1 GENERALIDADES 3
4.1.2 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. 4
4.2 INFORMACIÓN. 5
4.2.1 INFORMACIÓN GENERAL. 5
4.2.2 SITUACIÓN ACTUAL DEL PLANEAMIENTO VIGENTE. DIAGNÓSTICO 6
4.3 MEMORIA JUSTIFICATIVA 6
4.3.1 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL RÉGIMEN DE INNOVACIÓN/ NORMATIVA APLICABLE. 6
4.3.1.1 NORMATIVA APLICABLE. 6
4.3.1.2 CUMPLIMIENTO DE LOS FINES Y OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO. 7
4.3.1.3 POTESTAD DE VARIACIÓN DEL PLANEAMIENTO 8
4.3.1.4 RÉGIMEN DE INNOVACIÓN. 9
4.3.2 JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES. 9
4.3.2.1 JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y OBJETIVOS. 9
5 CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN. 10
5.1 SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN 10
5.2 CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN 10
5.3 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL 10
5.4 ORDENACIÓN DETALLADA 10
5.5 JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE LOS CRITERIOS DE ORDENACIÓN SOSTENIBLE, SEGÚN ARTÍCULOS 10 A 12 DE LOTUS 10
5.6 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL 10
5.6.1 PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y ARQUITECTÓNICO. 10
5.6.2 JUSTIFICACIÓN DE LA LEY 16/2015, DE 23 DE ABRIL, DE PROTECCIÓN AMBIENTAL DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EXTREMADURA. 10
6 DOCUMENTOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN 11
7 TRAMITACIÓN Y CONCLUSIÓN 12
8 ANEXOS 13
8.1 ANEXO I. COMUNICADO DE LA CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, DESARROLLO RURAL, MEDIO AMBIENTE Y ENERGÍA SOBRE LA NO NECESIDAD DE SOMETER LA MODIFICACIÓN PUNTUAL A EVALUACIÓN AMBIENTAL EN EL ÁMBITO DE LA LEY 16/2010, DE 23 DE ABRIL, DE PROTECCIÓN AMBIENTAL DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EXTREMADURA. 13
8.2 ANEXO II. HOJA Nº 199 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS REFUNDIDA. 14

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento de planeamiento correspondiente al expediente de modificación puntual n.º 1/2020, de normas subsidiarias de admisión de retranqueo de las edificaciones calle Travesía Virgen de la Virgen en zona I. Residencial Casco Histórico, **aprobado inicialmente** en sesión plenaria el día 30 de marzo del 2021 y **aprobado provisionalmente en sesión plenaria el día 29 de julio de 2021.** En La Zarza, a 30 de julio de 2021. La Secretaria Interventora

Fdo.- Purificación Contreras Bueno.

Oficina Técnica Urbanística y de Desarrollo Territorial Sostenible
MIMC. Pol. Ind. Dehesa del Rey. 06810 Calamonte (Badajoz)
Teléfono: 924-33-41-06 Móvil: 639-74-82-79 Fax: 924-32-41-57
ogucentro@gmail.com

MIMC Mancomunidad Integral de Municipios Centro

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento de planeamiento correspondiente al expediente de modificación puntual nº 1/2020, de normas subsidiarias de admisión de retranqueo de las edificaciones calle Travesía de la Virgen en zona I, Residencial Casco Histórico, **han sido aprobado definitivamente en sesión plenaria el día 16 de diciembre de 2021. En La Zarza, a 20 de febrero de 2022. La Secretaria Interventora.**

Fdo.- Purificación Contreras Bueno.

1 ANTECEDENTES

1.1 AUTOR DEL ENCARGO

El presente documento tiene por objeto la redacción de la *Modificación Puntual 1/2020 de las Normas Subsidiarias de La Zarza,* a petición del Excmo. Ayuntamiento de la citada localidad, con domicilio a efectos de notificaciones en la Plaza del Ayuntamiento s/n CP: 06830 La Zarza (Badajoz). Actúa en su nombre y representación Don D. Francisco José Farrona Navas, Alcalde del Excmo. Ayuntamiento de La Zarza.

1.2 AUTOR DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

El encargo de la Modificación Puntual se realiza al equipo técnico de Oficina Técnica Urbanística y de Desarrollo Territorial Sostenible dependiente de la Mancomunidad Integral Municipios Centro, con sede en Carretera Nacional BA-V, 9081. Rotonda de entrada al P.I. Dehesa del Rey 06810, CALAMONTE (Badajoz).

2 OBJETO

En las normas urbanísticas, la tipología edificatoria permitida para toda la Zona I- Residencial Casco Urbano, es la de "*edificación en línea alineada a vial entre medianeras*", no estando permitidos para uso residencial ningún tipo de retranqueos. Sin embargo, existe demanda, en ciertas calles situadas en el perímetro del casco urbano, de una tipología edificatoria residencial unifamiliar en los que se admitan separaciones de la edificación con respecto a los linderos.

Por tanto, el objeto de la Modificación Puntual 1/2020 de las NNSS de La Zarza consiste en la admisión de retranqueos de fachada en edificaciones con alineación hacia la acera oeste de la calle Travesía de la Virgen en la Zona I- Residencial Casco Urbano (Zona I- Residencial Casco Histórico, según denominación de planos de ordenación.

Mediante esta modificación no se afecta a la autorización de nuevos usos, ni tampoco afecta a las condiciones de aprovechamiento previamente establecidas. Esta Modificación Puntual afecta a la ordenación detallada establecida en las NNSS vigentes, adaptándose en sus contenidos y tramitación a lo dispuesto en el artículo 50 de LOTUS

3 BASE DOCUMENTAL UTILIZADA

La documentación utilizada para la presente Modificación ha sido:

1. El planeamiento vigente en el municipio de La Zarza son las Normas Subsidiarias redactadas por D. Rafael Alejandro Gómez Coronado León y D. Manuel Cabalgante Gallardo aprobado definitivamente con fecha 30 de Noviembre de 1993 y publicado en el DOE con fecha 4 de Enero de 1994.
2. Consultas descriptivas gráficas de datos catastrales de rústica y urbana, facilitados por el Ayuntamiento.
3. Solicitud de la Alcaldía de formulación de la modificación puntual con relación de calles afectadas.

4 MEMORIA INFORMATIVA

4.1 DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

4.1.1 GENERALIDADES

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento de planeamiento **correspondiente** al expediente de modificación **puntual** n.º 1/2020, de normas subsidiarias de admisión de retranqueo de las edificaciones calle Travesía Virgen de la Virgen en **zona I**, Residencial Casco Histórico, **aprobado inicialmente** en sesión **plenaria** el día 30 de marzo del 2021 y **aprobado provisionalmente en sesión plenaria el día 29 de julio de 2021.** En La Zarza, a 30 de **julio de 2021. La Secretaria Interventora**

Fdo.- Purificación Contreras Bueno.

Oficina Técnica Urbanística y de Desarrollo Territorial Sostenible
MIMC. Pol. Ind. Dehesa del Rey 06810 Calamonte (Badajoz)
Teléfono: 924-32-41-06 Móvil: 639-74-82-79 Fax: 924-32-41-57
ogucentro@gmail.com

MIMC
Mancomunidad Integral de Municipios Centro

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento de planeamiento correspondiente al expediente de modificación puntual nº 1/2020, de normas subsidiarias de admisión de retranqueo de las edificaciones calle Travesía de la Virgen en zona I, Residencial Casco Histórico, **han sido aprobado definitivamente en sesión plenaria el día 16 de diciembre de 2021. En La Zarza, a 20 de febrero de 2022. La Secretaria Interventora.**

Fdo.- Purificación Contreras Bueno.

El municipio de La Zarza pertenece a la comarca de Tierra de Mérida - Vegas Bajas y al Partido judicial de Mérida. Se encuentra a menos de 15 km en dirección sureste de **Mérida** distancia que se amplía por carretera a 26 km. Limita al norte con **Villagonzalo**, al este con **Guareña** y **Oliva de Mérida**, al sur con **Alange** y al oeste con los municipios de **Mérida** y **Don Álvaro**. En el año 2018 el municipio tiene censados 3508 habitantes. Sobre una altura de 329 msnm, el municipio de la Zarza se asienta junto a la Sierra del Calvario y muy próximo a la desembocadura del río Matachel en el río Guadiana, cerca de la presa de Alange. La situación del pueblo en la falda de la sierra, le hace tener calles de fuerte pendiente. Situado al noreste del término municipal de la Zarza, el acceso al núcleo de población se realiza desde la carretera autonómica EX 105, de Don Benito a Portugal, a través de una carretera de circunvalación que lo bordea.

Se pretende modificar las condiciones de retranqueo de las edificaciones situadas en los números impares en la calle Travesía Virgen.



La calle Travesía Virgen de La Zarza está situada en **SUELO clasificado como URBANO**, dentro de la ZONA NORMATIVA I- Residencial Casco Urbano ó Zona I- Residencial Casco Histórico, según denominación de planos de ordenación. A pesar de estar todas dentro de la ZONA 1, se sitúan en todos los casos, en la periferia de lo que sería el casco histórico de la localidad.

4.1.2 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

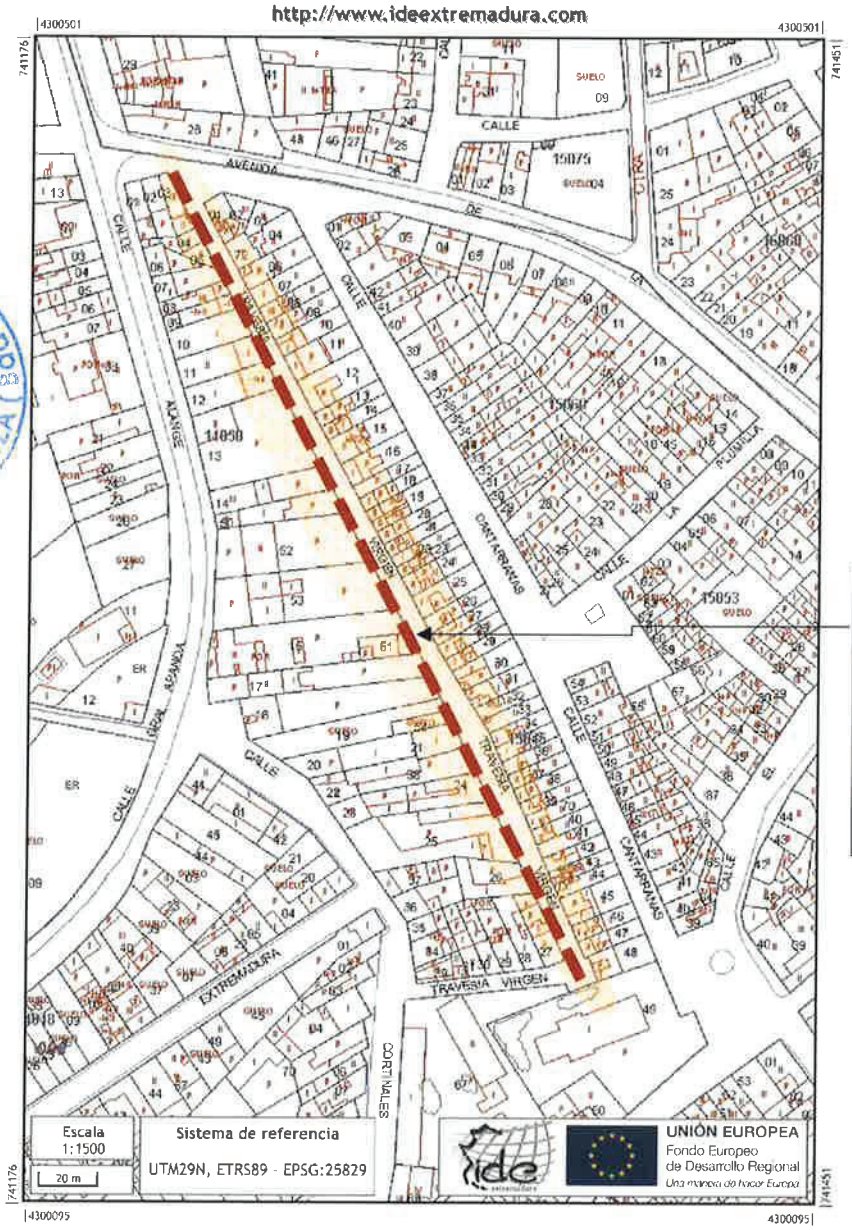
La presente modificación afecta a la ordenación detallada de determinados ámbitos dispersos por todo el perímetro del núcleo urbano e incluido en la Zona de ordenanza 1, por lo que la estructura

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento de planeamiento correspondiente al expediente de modificación puntual nº 1/2020, de normas subsidiarias de admisión de retranqueo de las edificaciones calle Travesía de la Virgen en zona I, Residencial Casco Histórico, **han sido aprobado definitivamente en sesión plenaria el día 16 de diciembre de 2021. En La Zarza, a 20 de febrero de 2022. La Secretaria Interventora.**
Fdo.- Purificación Contreras Bueno.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento de planeamiento correspondiente al expediente de modificación puntual n.º 1/2020, de normas subsidiarias de admisión de retranqueo de las edificaciones calle Travesía Virgen de la Virgen en zona I. Residencial Casco Histórico, **aprobado inicialmente** en sesión plenaria el día 30 de marzo de 2021 y **aprobado provisionalmente en sesión plenaria el día 29 de julio de 2021.** En La Zarza, a 30 de julio de 2021. La Secretaria Interventora
Fdo.- Purificación Contreras Bueno.

Oficina Técnica Urbanística y de Desarrollo Territorial Sostenible
MIMC. Pol. Ind. Dehesa del Rey. 06810 Calamonte (Badajoz)
Teléfono: 924-32-41-06 Móvil: 639-74-82-79 Fax: 924-32-41-57
ogucentro@gmail.com

de la propiedad afectada, que es la propia de todo el núcleo urbano, no tiene trascendencia en este caso.



Alineación oeste de calle Travesía Virgen objeto de esta modificación.

Tramo calle Travesía Virgen. Alineación afectada por la modificación. Fuente: IDEEX

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento de **planeamiento** correspondiente al expediente de modificación puntual n.º 1/2020, de normas subsidiarias de admisión de retranqueo de las **edificaciones** calle **Travesía Virgen** de la Virgen en zona I. Residencial Casco Histórico, **aprobado inicialmente** en sesión plenaria el día 30 de marzo del 2021 y **aprobado provisionalmente en sesión plenaria el día 29 de julio de 2021.** En La **Zarza**, a 30 de julio de 2021. La **Secretaria Interventora**

Fdo.- Purificación Contreras Bueno.

4.2 INFORMACIÓN.

4.2.1 INFORMACIÓN GENERAL.

En base al Art. 43.1 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, se deben analizar las características básicas y generales del territorio municipal en el

Oficina Técnica Urbanística y de Desarrollo Territorial Sostenible
MIMC. Pol. Ind. Dehesa del Rey 06810 Calamonte (Badajoz)
Teléfono: 924-32 41 06 / Móvil: 636 74 82 76 Fax: 924-32 41 57
ogucentro@gmail.com

MIMC Mancomunidad Integral de Municipios Centro

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento de planeamiento correspondiente al expediente de modificación puntual nº 1/2020, de normas subsidiarias de admisión de retranqueo de las edificaciones calle Travesía de la Virgen en zona I, Residencial Casco Histórico, **han sido aprobado definitivamente en sesión plenaria el día 16 de diciembre de 2021. En La Zarza, a 20 de febrero de 2022. La Secretaria Interventora.**

Fdo.- Purificación Contreras Bueno.

momento de elaboración este documento de innovación. A tal efecto se giró consulta a la Dirección General de Sostenibilidad de la Junta de Extremadura sobre la necesidad o no de sometimiento de la Modificación al control ambiental de Evaluación Sostenibilidad, el cual dictó Resolución firmado con fecha 29/9/2010 (IA20/0998) **por la que se adoptó la decisión de no someter a Evaluación Ambiental Estratégica el presente documento** (véase el ANEXO I), indicando 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.

No obstante, es necesario poner de manifiesto que el hecho de que dicha actuación no esté sometida a evaluación ambiental estratégica, no exime al promotor de dar cumplimiento a aquellas otras exigencias que la actuación requiera por imperativo legal.

4.2.2 SITUACIÓN ACTUAL DEL PLANEAMIENTO VIGENTE. DIAGNÓSTICO

El planeamiento en vigor lo constituyen las Normas Subsidiarias de La Zarza, redactadas por el arquitecto D. Manuel Cabalgante Gallardo y D. Rafael Alejandro Gómez-Coronado León, aprobado definitivamente por Resolución de 30 de noviembre de 1993, de la Comisión de Urbanismo de Extremadura, publicado en DOE el 4/1/94.

El Suelo Urbano de La Zarza está dividido en Zonas, según se establece en el plano de ordenación número 2 de las NNSS vigentes, "planeamiento general y zonificación normativa". En el Título V de las Normas Urbanísticas Reguladoras de las NNSS se establecen las "Condiciones particulares de Suelo Urbano". En concreto, en la Sección 1º, se establecen las Ordenanzas Particulares de la Zona I, Residencial Casco Urbano (ó *Residencial* Casco *Histórico* según plano de ordenación).

La tipología edificatoria permitida con carácter general para toda la Zona I es la *edificación en línea alineada a vial entre medianeras*, no estando permitidos para uso residencial los retranqueos en fachada principal. Sin embargo, en atención a la creciente demanda existente en el municipio de una tipología edificatoria residencial unifamiliar que permitiera la realización de un patio delantero, en el que la fachada de la edificación estuviera retranqueada de la alineación oficial, se han promovido dos modificaciones puntuales de las NNSS de La Zarza, la MP 1/2014 y MP 1/2018 de las NNSS de La Zarza, consistentes en la admisión del retranqueo de la edificación en línea, alineada a vial y entre medianeras para determinadas calles situadas en la Zona I, Residencial Casco Urbano, que han sido aprobadas definitivamente por Resolución de Acuerdo de CUOTEX de 24/09/2015 (DOE 29/12/2015) y 25/04/2019 (DOE 29/07/2019) respectivamente.

Tras la aprobación de los documentos referidos continúa la demanda de edificaciones de vivienda que contemple la posibilidad de realizar un patio delantero en otras calles situadas en la periferia de lo que se consideraría casco histórico propiamente dicho, pero dentro de Suelo Urbano.

Por lo anterior, el ayuntamiento de La Zarza considera procedente promover el presente documento para incorporar estos nuevos ámbitos en los supuestos de excepción contemplados en el artículo 190 de las NNSS vigentes.

4.3 MEMORIA JUSTIFICATIVA

4.3.1 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL RÉGIMEN DE INNOVACIÓN/ NORMATIVA APLICABLE.

4.3.1.1 NORMATIVA APLICABLE.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento de planeamiento correspondiente al expediente de modificación puntual nº 1/2020, de normas subsidiarias de admisión de retranqueo de las edificaciones calle Travesía Virgen de la Virgen en zona I, Residencial Casco Histórico, **aprobado inicialmente** en sesión plenaria el día 30 de marzo del 2021 **y aprobado provisionalmente en sesión plenaria el día 29 de julio de 2021.** En La Zarza, a 30 de julio de 2021. La Secretaria Interventora

Fdo.- Purificación Contreras Bueno.

Oficina Técnica Urbanística y de Desarrollo Territorial Sostenible
MIMC. Pol. Ind. Dehesa del Rey 06810 Calamonte (Badajoz)
Teléfono 924-32-41-06 Móvil 633-74-82-79 Fax 924-32-41-57
ogucentro@gmail.com

MIMC Mancomunidad Integral de Municipios Centro

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento de planeamiento correspondiente al expediente de modificación puntual nº 1/2020, de normas subsidiarias de admisión de retranqueo de las edificaciones calle Travesía de la Virgen en zona I, Residencial Casco Histórico, **han sido aprobado definitivamente en sesión plenaria el día 16 de diciembre de 2021. En La Zarza, a 20 de febrero de 2022. La Secretaria Interventora.**

Fdo.- Purificación Contreras Bueno.

Se redacta la presente modificación puntual 1/2020 de las NNSS de La Zarza de acuerdo con los criterios establecidos en:

- Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS) así como Decreto-ley 10/2020, de 22 de mayo, de medidas urgentes para la reactivación económica en materia de edificación y ordenación del territorio destinadas a dinamizar el tejido económico y social de Extremadura, para afrontar los efectos negativos de la COVID-19, entre los que se mencionan:
  - Artículos 2 y 3 en relación a los principios generales y fines de la ordenación territorial y urbanística así como los mismos como función pública.
  - Artículo 50 sobre efectos, vigencia, modificación y revisión de los instrumentos de planeamiento general.
  - Artículos 57 y 58, en cuanto a normas comunes y la competencia para la formación y aprobación del planeamiento urbanístico y su tramitación.
  - Artículo 59, sobre registro único de urbanismo y ordenación del territorio de Extremadura.
  - Disposición Transitoria Segunda, sobre Régimen urbanístico del suelo de los municipios con planes e instrumentos de ordenación urbanística vigentes en el momento de entrada en vigor de esta ley.
- El Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura (RPLANEX):
  - 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.
- La innovación propuesta tiene el carácter de modificación, de acuerdo a lo establecido en el artículo 104 del RPEX.

4.3.1.2 CUMPLIMIENTO DE LOS FINES Y OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

De conformidad con lo establecido en el artículo 3 de la LOTUS, *la ordenación urbanística es una función pública que comprende la planificación municipal mediante la ordenación, organización, ejecución y gestión de los planes, y la regulación y control de las edificaciones, usos y actividades.*

Por otro lado, el art. 2 de la LOTUS indica en su apartado *2 que "la actividad administrativa en materia de urbanismo y ordenación del territorio tiene por finalidad garantizar, en cumplimiento de los derechos constitucionales, el derecho a disfrutar de un medioambiente adecuado para el desarrollo de las personas, la utilización racional de los recursos naturales, el derecho de la ciudadanía a disfrutar de una vivienda digna y adecuada en un entorno urbano de calidad, la conservación, promoción y enriquecimiento del Patrimonio Histórico, Artístico y Cultural de Extremadura, así como la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de las Administraciones públicas. Las Administraciones públicas velarán en sus actuaciones por el uso eficiente y la reducción del consumo de recursos naturales, en especial del suelo".*

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento de planeamiento correspondiente al expediente de **modificación puntual** n.º 1/2020, de normas subsidiarias de admisión de retranqueo de las edificaciones **calle Travesía** Virgen de la Virgen en zona I. Residencial Casco Histórico, **aprobado inicialmente** en sesión plenaria el **día** 30 de **marzo** del 2021 y **aprobado provisionalmente en sesión plenaria el día 29 de julio de 2021.** En La Zarza, a 30 de julio de 2021. La Secretaria Interventora

Fdo.- Purificación Contreras Bueno

Oficina Técnica Urbanística y de Desarrollo Territorial Sostenible
MIMC. Pol. Ind. Dehesa del Rey. 06810 Calamonte (Badajoz)
Teléfono: 924-32-41-06 Móvil: 639-74-82-79 Fax: 924-32-41-57
ogucentro@gmail.com

MIMC Mancomunidad Integral de Municipios Centro

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento de planeamiento correspondiente al expediente de modificación puntual nº 1/2020, de normas subsidiarias de admisión de retranqueo de las edificaciones calle Travesía de la Virgen en zona I, Residencial Casco Histórico, **han sido aprobado definitivamente en sesión plenaria el día 16 de diciembre de 2021. En La Zarza, a 20 de febrero de 2022. La Secretaria Interventora.**

Fdo.- Purificación Contreras Bueno.

Mediante esta **Modificación Puntual 1/2020 de las NNSS de la Zarza** se propone admitir retranqueos a fachada, en las edificaciones con alineación hacia la acera oeste de la Travesía Virgen siendo una demanda creciente en el municipio.

Se da así cumplimiento a los fines que según el artículo 2 de la LOTUS debe perseguir la actuación pública de carácter urbanístico, que señala entre otros: *e) La garantía de que la actividad de ordenación territorial y urbanística se desarrolle conforme a las necesidades de la sociedad promoviendo una amplia y efectiva participación ciudadana y garantizando los derechos de información e iniciativa de las personas y de las entidades constituidas para la defensa de sus intereses.* Estas nuevas propuestas, expresa y concretamente son mejoras para el bienestar de la población dando cumplimento así a los principios y fines de la actividad pública urbanísticas enunciados en dicho artículo.

Debe tenerse en cuenta, en virtud de lo establecido en el artículo 50 de la LOTUS: *...4. La revisión y la modificación de los Planes Generales Municipales se sujetará a los mismos trámites prescritos para su aprobación. / 5. Cualquier modificación deberá contener un documento refundido de forma que el Plan Municipal se mantenga actualizado.*

La presente Modificación Puntual no aumenta el aprovechamiento lucrativo del suelo sin que por tanto sea necesario establecer medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas.

Asimismo, se cumple con lo especificado en Disposición Transitoria Segunda de LOTUS, donde se indica que: *Podrán tramitarse y aprobarse modificaciones puntuales de los instrumentos de planeamiento general y de desarrollo, aprobados antes de la entrada en vigor de esta ley, sin necesidad de su adaptación, de acuerdo con el siguiente régimen:...b) Podrá modificarse el Planeamiento General y el Planeamiento de Desarrollo aprobado conforme al régimen jurídico anterior a la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, durante el plazo de cuatro años a contar desde la entrada en vigor de ésta norma en las mismas condiciones: 1.º) No suponga una quiebra del principio de igualdad en cuanto a derechos y deberes en la ejecución el planeamiento dentro del ámbito de referencia para el reparto de beneficios y cargas./ 2.º) Resulte compatible con la ordenación estructural del planeamiento en vigor, sin perjuicio de que la modificación pueda requerir ajustes en la ordenación estructural./ 3.º) No impida el cumplimiento de los objetivos del planeamiento en vigor.*

El procedimiento para estas modificaciones será el previsto en esta ley, si bien en su tramitación no será exigible la distinción documental entre PGM estructural y detallado, prevista en el artículo 46, pudiendo tramitarse como un único documento, que mantendrá su estructura propia, refundiendo el contenido de la modificación con el instrumento vigente./ e) La aprobación definitiva de las determinaciones modificadas de ordenación estructural del planeamiento general corresponderá a la Comunidad Autónoma y las de carácter detallado al municipio. A estos efectos se entenderá por determinaciones de ordenación estructural y detallada las relacionadas en el artículo 45 de esta ley. Cuando no sea posible deslindar las determinaciones de una y otra naturaleza, la competencia corresponderá a la Comunidad Autónoma./ f) La aprobación definitiva de la modificación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo corresponderá al municipio.

4.3.1.3 POTESTAD DE VARIACIÓN DEL PLANEAMIENTO.

La pretensión de vigencia de los instrumentos de planeamiento es indefinida, sin embargo, la aparición y concurrencia de nuevas circunstancias pueden ser contrarias a tal pretensión y exigir su revisión o modificación. Debe existir no obstante un elemento común a las alteraciones del planeamiento urbanístico, el "*ius variandi*" de la Administración para mejor servicio al bien común y al interés general. En palabras del Consejo Consultivo de

Oficina Técnica Urbanística y de Desarrollo Territorial Sostenible
MIMC. Pol. Ind. Dehesa del Rey 06810 Calamonte (Badajoz)
Teléfono: 924-33-41-06 Móvil: 630-74-82-79 Fax: 924-32-41-57
ogucentro@gmail.com

MIMC Mancomunidad Integral de Municipios Centro

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento de planeamiento correspondiente al expediente de modificación puntual n.º 1/2020, de normas subsidiarias de admisión de retranqueo de las edificaciones calle Travesía Virgen en zona I. Residencial Casco Histórico, **aprobado inicialmente** en sesión plenaria el día 30 de marzo de 2021 **y aprobado provisionalmente en sesión plenaria el día 29 de julio de 2021.** En La Zarza, a 30 de julio de 2021. La Secretaria Interventora

Fdo.- Purificación Contreras Bueno.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento de planeamiento correspondiente al expediente de modificación puntual nº 1/2020, de normas subsidiarias de admisión de retranqueo de las edificaciones calle Travesía de la Virgen en zona I, Residencial Casco Histórico, **han sido aprobado definitivamente en sesión plenaria el día 16 de diciembre de 2021. En La Zarza, a 20 de febrero de 2022. La Secretaria Interventora.**

Fdo.- Purificación Contreras Bueno.

Extremadura: *"La Administración goza de un "ius variandi", no opuesto al principio de vigencia indefinida de los planes proclamado en la Ley, que la posibilita para establecer los cambios precisos que sirvan mejor a las necesidades de la sociedad en todos los órdenes, sin que pueda entenderse infringido el principio de seguridad jurídica por razón de su ejercicio, ya que es la manera de adaptar el ordenamiento urbanístico a las nuevas circunstancias demográficas, sociales y económicas que demanden una alteración de la nueva regulación jurídico-urbanística del suelo"*

4.3.1.4 RÉGIMEN DE INNOVACIÓN.

4.3.2 JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES.

4.3.2.1 JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y OBJETIVOS.

La actividad de ordenación urbanística es una función pública de organización, dirección y control de la ocupación y utilización del suelo, así como de su transformación mediante la urbanización y la edificación (art. 3 título preliminar LOTUS).

Son fines de la actuación pública subordinar los usos del suelo y de las construcciones, al interés general definido en la Ley, vincular la utilización del suelo, en coherencia con su utilidad pública y con la función social de la propiedad (art. 2 título preliminar LOTUS).

El Alcalde de La Zarza ha manifestado a esta Oficina de Gestión la creciente demanda de edificaciones de vivienda unifamiliar que contemple la posibilidad de realizar un patio delantero dentro del casco urbano.

Estas nuevas tipologías se sitúan en determinadas calles, alejadas de lo que podría considerarse casco histórico y supondrían la autorización de retranqueos con respecto a la alineación de las fachadas de estas edificaciones entre medianeras.

En atención esta nueva demanda y bajo determinados supuestos se considera procedente modificar el articulado de las NNSS referente a las "Condiciones de Edificación" permitiendo retranqueos en la edificación en línea alineada a vial entre medianeras, en determinados supuestos.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento de planeamiento correspondiente al expediente de modificación puntual n.º 1/2020, de normas subsidiarias de admisión de retranqueo de las edificaciones calle Travesía Virgen de la Virgen en zona I. Residencial Casco Histórico, **aprobado inicialmente en sesión plenaria el día 30 de marzo del 2021 y aprobado provisionalmente en sesión plenaria el día 29 de julio de 2021.** En La Zarza, a 30 de julio de 2021. La Secretaria Interventora

Fdo.- Purificación Contreras Bueno.

Oficina Técnica Urbanística y de Desarrollo Territorial Sostenible
MIMC. Pol. Ind. Dehesa del Rey. 06810 Calamonte (Badajoz)
Teléfono: 924-32-41-06 Móvil: 639-74-32-79 Fax: 924-32-41-57
ogucentro@gmail.com

AYUNTAMIENTO DE LA ZARZA (BADAJOZ) SECRETARÍA

MIMC Mancomunidad Integral de Municipios Centro

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento de planeamiento correspondiente al expediente de modificación puntual nº 1/2020, de normas subsidiarias de admisión de retranqueo de las edificaciones calle Travesía de la Virgen en zona I, Residencial Casco Histórico, **han sido aprobado definitivamente en sesión plenaria el día 16 de diciembre de 2021. En La Zarza, a 20 de febrero de 2022. La Secretaria Interventora.**

Fdo.- Purificación Contreras Bueno.

5 CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.

5.1 SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

La calle Travesía Virgen del municipio de La Zarza, indicada en el punto 2 de este documento, incluidas todas en la zona de Ordenanza ZONA 1. Residencial Casco Urbano

5.2 CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN

La clasificación de los terrenos afectados es la de suelo urbano, la cual no se ve alterada.

La calificación de los terrenos no se ve alterada con la modificación.

5.3 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

No se modifica la ordenación estructural.

5.4 ORDENACIÓN DETALLADA

La Ordenación Detallada se verá alterada toda vez que se incorpora la posibilidad de realizar retranqueos las edificaciones situadas en los números impares de la calle Travesía Virgen del municipio de La Zarza.

5.5 JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE LOS CRITERIOS DE ORDENACIÓN SOSTENIBLE, SEGÚN ARTÍCULOS 10 A 12 DE LOTUS

Mediante la modificación de la tipología edificatoria, permitiendo el retranqueo mencionado, no se alteran las condiciones de aprovechamiento en las NNSS vigentes. No se pretende incrementar el mismo, por lo que la proporción prevista de los servicios públicos se mantiene sin que sea preciso disponer otras dotaciones. Por tanto, conforme a lo anterior y conforme en cumplimiento del art. 12 de la LOTUS, no es necesaria la reserva de suelo para nuevas dotaciones, resultando adecuada la proporción existente en suelo urbano, contempladas en el NNSS vigentes.

5.6 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

5.6.1 PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y ARQUITECTÓNICO.

Mediante esta modificación puntual no se afecta a ninguno de los elementos citados en el art. 163 relativos a edificios, conjuntos y elementos urbanos de interés histórico, artístico, paisajístico o pintoresco a proteger en el término municipal. Tampoco resulta afectada el área de protección definida en el anterior artículo.

5.6.2 JUSTIFICACIÓN DE LA LEY 16/2015, DE 23 DE ABRIL, DE PROTECCIÓN AMBIENTAL DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EXTREMADURA.

En base al Art. 43.1 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, se deben analizar las características básicas y generales del territorio municipal en el momento de elaboración este documento de innovación. A tal efecto se giró consulta a la Dirección General de Sostenibilidad de la Junta de Extremadura sobre la necesidad o no de sometimiento de la Modificación al control ambiental de Evaluación Sostenibilidad, el cual dictó Resolución firmado con fecha 29/9/2010 (IA20/0998) **por la que se adoptó la decisión de no someter a Evaluación Ambiental Estratégica el presente documento** (véase el ANEXO I), indicando 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. No obstante, es necesario poner de manifiesto que el hecho de que dicha actuación no esté sometida a evaluación ambiental estratégica, no exime al promotor de dar cumplimiento a

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento de planeamiento correspondiente al expediente de modificación puntual n.º 1/2020, de normas subsidiarias de admisión de retranqueo de las edificaciones calle Travesía Virgen de la Virgen en zona 1. Residencial Casco Histórico, **aprobado inicialmente** en sesión plenaria el día 30 de marzo del 2021 y **aprobado provisionalmente en sesión plenaria el día 29 de julio de 2021.** En La Zarza, a 30 de julio de 2021. La Secretaria Interventora

Fdo.- Purificación Contreras Bueno

Oficina Técnica Urbanística y de Desarrollo Territorial Sostenible
MIMC. Pol. Ind. Dehesa del Rey. 06810 Calamonte (Badajoz)
Teléfono: 924-32 41-06 Móvil: 639 74 62 79 Fax: 924-32-41-57
ogucentro@gmail.com

MIMC
Mancomunidad Integral de Municipios Centro

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento de planeamiento correspondiente al expediente de modificación puntual nº 1/2020, de normas subsidiarias de admisión de retranqueo de las edificaciones calle Travesía de la Virgen en zona I, Residencial Casco Histórico, **han sido aprobado definitivamente en sesión plenaria el día 16 de diciembre de 2021. En La Zarza, a 20 de febrero de 2022. La Secretaria Interventora.**

Fdo.- Purificación Contreras Bueno.

aquellas otras exigencias que la actuación requiera por imperativo legal.

6 DOCUMENTOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN

Con la presente modificación se afecta exclusivamente al documento de Normas Urbanísticas Reguladoras de las NNSS de La Zarza. En concreto se modifica el apartado 2 del **artículo 190**, el cual queda redactado como sigue:

REDACCIÓN ACTUAL:

"2.- Tipología edificatoria:

Edificación en Línea alineada a vial entre medianeras, excepto en los siguientes casos:

- *Los edificios destinados a Equipamiento Dotacional, los cuales podrán construirse retranqueados de la línea de fachada y no adosados a las medianeras laterales según la tipología de Edificación Aislada, (Art. 103 de las presentes Normas).*
- *Los edificios situadas en las calles Vicente Alexandre, Jarro, Avda. de Extremadura, Guareña, Santa Ana, Guadiana, Dulce Chacón, La Veredilla, Severo Ochoa, tramo de la calle Palomares desde la calle Molineta hasta la EX105, Molineta, Avda. de Europa, José de Espronceda, Almendralejo, Avda. de la Paz desde la calle La Mina hasta el suelo no urbanizable, calles Camilo José Cela, tramo de la calle Miraveles, situado entre la calle Calderita y la calle Cervantes, calle Luis Chamizo y Tierrablanca.*
- *En las calles mencionadas se permite la realización de edificaciones de vivienda unifamiliar con patio delantero con una dimensión mínima de 3 metros.*
- *Deberá realizarse el cerramiento del patio en línea de vial con obra de albañilería y/o cerrajería respetando las condiciones estéticas generales de estas normas.*

PROPUESTA DE REDACCIÓN SEGÚN MODIFICACIÓN PUNTUAL 1/2020:

"2.- Tipología edificatoria:

Edificación en Línea alineada a vial entre medianeras.

Se exceptúan de esta condición de alineación a vial:

- *Los edificios destinados a Equipamiento Dotacional, los cuales podrán construirse retranqueados de la línea de fachada y no adosados a las medianeras laterales según la tipología de Edificación Aislada, (Art. 103 de las presentes Normas)*
- *Los edificios situadas en las calles Vicente Alexandre, Jarro, Avda. de Extremadura, Guareña, Santa Ana, Guadiana, Dulce Chacón, La Veredilla, Severo Ochoa, tramo de la calle Palomares desde la calle Molineta hasta la EX105, Molineta, Avda. de Europa, José de Espronceda, Almendralejo, Avda. de la Paz desde la calle La Mina hasta el suelo no urbanizable, calles Camilo José Cela, tramo de la calle Miraveles, situado entre la calle Calderita y la calle Cervantes, calle Luis Chamizo y Tierrablanca y edificaciones con alineación hacia acera oeste de la calle Travesía Virgen.*
- *En las calles mencionadas se permite la realización de edificaciones de vivienda unifamiliar con patio delantero con una dimensión mínima de 3 metros.*
- *Deberá realizarse el cerramiento del patio en línea de vial con obra de albañilería y/o cerrajería respetando las condiciones estéticas generales de estas normas.*

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento de planeamiento correspondiente al expediente de modificación puntual n.º 1/2020, de normas subsidiarias de admisión de retranqueo de las **edificaciones** calle Travesía Virgen de la Virgen en zona I. Residencial Casco Histórico, **aprobado inicialmente** en sesión plenaria el día 30 de marzo del 2021 y **aprobado provisionalmente en sesión plenaria el día 29 de julio de 2021.** En La Zarza, a 30 de julio de 2021. La Secretaria-Interventora

Fdo.- Purificación Contreras Bueno.

Oficina Técnica Urbanística y de Desarrollo Territorial Sostenible
MIMC. Pol. Ind. Dehesa del Rey. 06810 Calamonte (Badajoz)
Teléfono: 924-32-41-36 Móvil: 639-74-32-79 Fax: 924-32-41-57
ogucentro@gmail.com

MIMC
Mancomunidad Integral de Municipios Centro

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento de planeamiento correspondiente al expediente de modificación puntual nº 1/2020, de normas subsidiarias de admisión de retranqueo de las edificaciones calle Travesía de la Virgen en zona I, Residencial Casco Histórico, **han sido aprobado definitivamente en sesión plenaria el día 16 de diciembre de 2021. En La Zarza, a 20 de febrero de 2022. La Secretaria Interventora.**

Fdo.- Purificación Contreras Bueno.

7 TRAMITACIÓN Y CONCLUSIÓN

Con el presente proyecto se ha pretendido recoger el objeto y la justificación de la **MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1/2020 DE LAS NNSS DE LA ZARZA QUE CONSISTE EN LA ADMISIÓN DE RETRANQUEO EN EDIFICACIONES CON ALINEACIÓN ACERA OESTE CALLE TRAVESÍA VIRGEN EN ZONA I. RESIDENCIAL CASCO URBANO. (20. LZ.MP.01).**

Y habiéndose aportado todos los documentos necesarios en este tipo de proyectos se eleva a la autoridad administrativa superior para su tramitación, si procede. Para la tramitación de este documento se deberá estar a lo fijado en el informe jurídico (20. LZ.MP.01-J1) que acompaña esta memoria.

En Calamonte, a 15 de enero de 2021

FDO. EL EQUIPO REDACTOR

OFICINA TÉCNICA URBANÍSTICA Y DE DESARROLLO TERRITORIAL SOSTENIBLE

MORANTE CABALLERO YOLANDA - DNI 28946534E

Firmado digitalmente por MORANTE CABALLERO YOLANDA - DNI 28946534E
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, o=MANCOMUNIDAD INTEGRAL DE MUNICIPIOS CENTRO, ou=CERTIFICADO ELECTRONICO DE EMPLEADO PUBLICO, ou=MANCOMUNIDAD INTEGRAL DE MUNICIPIOS CENTRO, ou=28946534E, serialNumber=IDCES-28946534E, sn=MORANTE CABALLERO, givenName=YOLANDA, cn=MORANTE CABALLERO YOLANDA - DNI 28946534E
Fecha: 2021.01.15 14:30:44 +01'00'

Yolanda Morante Caballero

Arquitecta/Directora OTUDS

LOPEZ RESECO MONICA - DNI 80081498Y

Firmado digitalmente por LOPEZ RESECO MONICA - DNI 80081498Y
Fecha: 2021.01.15 14:36:06 +01'00'

Mónica López Reseco

Asesora Jurídica OTUDS

NUÑEZ MARTIN JUAN PEDRO - DNI 28953843V

Firmado digitalmente por NUÑEZ MARTIN JUAN PEDRO - DNI 28953843V
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, o=MANCOMUNIDAD INTEGRAL DE MUNICIPIOS CENTRO, ou=CERTIFICADO ELECTRONICO DE EMPLEADO PUBLICO, ou=MANCOMUNIDAD INTEGRAL DE MUNICIPIOS CENTRO, ou=28953843V, serialNumber=IDCES-28953843V, sn=NUÑEZ MARTIN, givenName=JUAN PEDRO, cn=NUÑEZ MARTIN JUAN PEDRO - DNI 28953843V
Fecha: 2021.01.15 14:46:32 +01'00'

Juan Pedro Núñez Martín

Arquitecto Técnico OTUDS

TAPIA GOMEZ JOSE ANGEL - DNI 53262841Q

Firmado digitalmente por TAPIA GOMEZ JOSE ANGEL - DNI 53262841Q
Fecha: 2021.01.15 14:51:35 +01'00'

José Ángel Tapia Gómez

Delineante/Administrativo OTUDS

AYUNTAMIENTO DE LA ZARZA (Badajoz) SECRETARIA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento de planeamiento correspondiente al expediente de modificación puntual n.º 1/2020, de normas subsidiarias de admisión de retranqueo de las edificaciones calle Travesía Virgen de la Virgen en zona I. Residencial Casco Histórico, **aprobado inicialmente** en sesión plenaria el día 30 de marzo del 2021, **y aprobado provisionalmente en sesión plenaria el día 29 de julio de 2021.** En La Zarza, a 30 de julio de 2021. La Secretaria Interventora

Fdo.- Purificación Contreras Bueno.

Oficina Técnica Urbanística y de Desarrollo Territorial Sostenible
MIMC, Pol. Ind. Dehesa del Rey 06810 Calamonte (Badajoz)
Teléfono: 924-32-41-06 Móvil: 639-74-82-79 Fax: 924-32-41-57
ogucentro@gmail.com

MIMC Mancomunidad Integral de Municipios Centro

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento de planeamiento correspondiente al expediente de modificación puntual nº 1/2020, de normas subsidiarias de admisión de retranqueo de las edificaciones calle Travesía de la Virgen en zona I, Residencial Casco Histórico, **han sido aprobado definitivamente en sesión plenaria el día 16 de diciembre de 2021. En La Zarza, a 20 de febrero de 2022. La Secretaria Interventora.**

Fdo.- Purificación Contreras Bueno.

8 ANEXOS

8.1 ANEXO I. COMUNICADO DE LA CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, DESARROLLO RURAL, MEDIO AMBIENTE Y ENERGÍA SOBRE LA NO NECESIDAD DE SOMETER LA MODIFICACIÓN PUNTUAL A EVALUACIÓN AMBIENTAL EN EL ÁMBITO DE LA LEY 16/2010, de 23 de abril, DE PROTECCIÓN AMBIENTAL DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EXTREMADURA.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento de planeamiento correspondiente al expediente de modificación puntual n.º 1/2020, de normas subsidiarias de admisión de retranqueo de las edificaciones calle Travesía Virgen de la Virgen en zona I. Residencial Casco Histórico, **aprobado inicialmente** en sesión plenaria el día 30 de marzo del 2021 y **aprobado provisionalmente en sesión plenaria el día 29 de julio de 2021.** En La Zarza, a 30 de julio de 2021. La Secretaria Interventora

Fdo.- Purificación Contreras Bueno.

Oficina Técnica Urbanística y de Desarrollo Territorial Sostenible
MIMC. Pol. Ind. Dehesa del Rey. 06810 Calamonte (Badajoz)
Teléfono: 924-32-41-06 Móvil: 639-74-82-79 Fax: 924-32-41-57
ogucentro@gmail.com



MIMC
Mancomunidad Integral de
Municipios Centro

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento de planeamiento correspondiente al expediente de modificación puntual nº 1/2020, de normas subsidiarias de admisión de retranqueo de las edificaciones calle Travesía de la Virgen en zona I, Residencial Casco Histórico, **han sido aprobado definitivamente en sesión plenaria el día 16 de diciembre de 2021. En La Zarza, a 20 de febrero de 2022. La Secretaria Interventora.**

Fdo.- Purificación Contreras Bueno.

JUNTA DE EXTREMADURA

Consejería para la Transición Ecológica
Y Sostenibilidad
Dirección General de Sostenibilidad
Avda. Luis Ramallo, s/n
06800 MÉRIDA
Teléfono 924 00 20 00

Ayuntamiento de La Zarza
Plaza del Ayuntamiento, 1
06830-La Zarza
(Badajoz)

Expte.: IA20/0998
Asunto.: Comunicado de no sometimiento

En relación con la documentación remitida por el Ayuntamiento de La Zarza, con fecha de entrada en el registro Único de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura 2 de septiembre de 2020, relativa a la Modificación Puntual nº 1/2020 de las Normas Subsidiarias de La Zarza, consistente en modificar el retranqueo admitido en las edificaciones sitas en los números impares de la calle Travesía Virgen, situadas en Suelo Urbano dentro de la zona normativa Zona 1-Residencial Casco Histórico, modificando el apartado 2 del artículo 190 de las NNSS en vigor.

Mediante el presente se le informa 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.

Firmado electrónicamente en Mérida en la fecha indicada

EL DIRECTOR GENERAL DE SOSTENIBILIDAD

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento de planeamiento correspondiente al expediente de modificación puntual n.º 1/2020, de normas subsidiarias de admisión de retranqueo de las edificaciones calle Travesía Virgen en zona I. Residencial Casco Histórico, **aprobado inicialmente** en sesión plenaria el día 30 de marzo del 2021, y **aprobado provisionalmente en sesión plenaria el día 29 de julio de 2021.** En La Zarza, a 30 de julio de 2021. La Secretaria Interventora

Fdo.- Purificación Contreras Bueno.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento de planeamiento correspondiente al expediente de modificación puntual nº 1/2020, de normas subsidiarias de admisión de retranqueo de las edificaciones calle Travesía de la Virgen en zona I, Residencial Casco Histórico, **han sido aprobado definitivamente en sesión plenaria el día 16 de diciembre de 2021. En La Zarza, a 20 de febrero de 2022. La Secretaria Interventora.**

Fdo.- Purificación Contreras Bueno.

Firmado por: Isabel Gallardo Blanco; CSV: PFJE1602170530535; 29/9/2020 12:46

Firmado por: JEFE/A DE SECCIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL - Isabel Gallardo Blanco
Fecha: 29/9/2020 12:46

Validez: Copia Electrónica Auténtica; Autoridad de certificación: FNMT-RCM
Certificado validado por la plataforma @firma.
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.
Código de verificación: PFJE1602170530535
URL verificación: http://sede.gobex.es/SEDE/csv/codSeguroVerificacion.jsf

8.2 ANEXO II. HOJA Nº 199 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS REFUNDIDA.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento de planeamiento correspondiente al expediente de modificación puntual n.º 1/2020, de normas subsidiarias de admisión de retranqueo de las edificaciones calle Travesía Virgen de la Virgen en zona I, Residencial Casco Histórico, **aprobado inicialmente** en sesión plenaria el día 30 de marzo del 2021 y **aprobado provisionalmente en sesión plenaria el día 29 de julio de 2021.** En La Zarza, a 30 de julio de 2021. La Secretaria Interventora

Fdo.- Purificación Contreras Bueno.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento de planeamiento correspondiente al expediente de modificación puntual nº 1/2020, de normas subsidiarias de admisión de retranqueo de las edificaciones calle Travesía de la Virgen en zona I, Residencial Casco Histórico, **han sido aprobado definitivamente en sesión plenaria el día 16 de diciembre de 2021. En La Zarza, a 20 de febrero de 2022. La Secretaria Interventora.**

Fdo.- Purificación Contreras Bueno.

Oficina Técnica Urbanística y de Desarrollo Territorial Sostenible
MIMC. Pol. Ind. Dehesa del Rey 06810 Calamonte (Badajoz)
Teléfono: 924-32-41-06 Móvil: 639-74-82-79 Fax: 924-32-41-57
ogucentro@gmail.com

MIMC
Mancomunidad Integral de Municipios Centro

Agrupación de Parcelas:

- Se prohíbe la agrupación de parcelas catastrales actuales con la finalidad de edificar viviendas plurifamiliares.

Parcela máxima:

- Para el Uso Industrial, se fija la parcela:

  Categ. A:

  Tall. Artesanales.....250 m2

  Categ.B:

  Pequeña Ind. Compatible con la viv. 300 m2

2.- <u>Tipología edificatoria</u>:

Edificación en Línea alineada a vial entre medianeras, excepto en los siguientes casos:

- Los edificios destinados a Equipamiento Dotacional, los cuales podrán construirse retranqueados de la línea de fachada y no adosados a las medianeras laterales según la tipología de Edificación Aislada, (Art. 103 de las presentes Normas).
- Los edificios situadas en las calles Vicente Alexandre, Jarro, Avda. de Extremadura, Guareña, Santa Ana, Guadiana, Dulce Chacón, La Veredilla, Severo Ochoa, tramo de la calle Palomares desde la calle Molineta hasta la EX105, Molineta, Avda. de Europa José de Espronceda, Almendralejo , Avda. de la Paz desde la calle La Mina hasta el suelo no urbanizable, calles Camilo José Cela, tramo de la calle Miraveles, situado entre las calles Calderita y Cervantes, calle Luis Chamizo y Tierrablanca y edificaciones con alineación hacia acera oeste de la calle Travesía Virgen.
- En las calles mencionadas se permite la realización de edificaciones de vivienda unifamiliar con patio delantero con una dimensión mínima de 3 metros.
- Deberá realizarse el cerramiento del patio en línea de vial con obra de albañilería y/o cerrajería respetando las condiciones estéticas generales de estas normas.

3.- <u>Implantación</u>:

*** <u>Ocupación</u>:**

La edificación podrá ocupar como máximo el 75 % de la superficie edificable de la Parcela cuando se destine a vivienda y para cualquier./

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento de planeamiento correspondiente al expediente de modificación puntual nº 1/2020, de normas subsidiarias de admisión de retranqueo de las edificaciones calle Travesía de la Virgen en zona I, Residencial Casco Histórico, **han sido aprobado definitivamente en sesión plenaria el día 16 de diciembre de 2021. En La Zarza, a 20 de febrero de 2022. La Secretaria Interventora.**
Fdo.- Purificación Contreras Bueno.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento de planeamiento correspondiente al expediente de modificación puntual n.º 1/2020, de normas subsidiarias de admisión de retranqueo de las edificaciones calle Travesía Virgen de la Virgen en zona I. Residencial Casco Histórico, **aprobado inicialmente** en sesión plenaria el día 30 de marzo de 2021 y **aprobado provisionalmente en sesión plenaria el día 29 de julio de 2021.** En La Zarza, a 30 de julio de 2021. La Secretaria Interventora
Fdo.- Purificación Contreras Bueno.