AYUNTAMIENTO DE JEREZ DE LOS CABALLEROS

MODIFICACION PUNTUAL NORMAS SUBSIDIARIAS ZAHINOS.

DILIGENCIA: La extiendo yo, el Secretario de la Corporación, para hacer constar por ella que, el presente Documento corresponde a la aprobación inicial hecha por el Ayuntamiento de la Villa de Zahínos con fecha 20/10/04 y la provisional con fecha 30/11/04

El Secretario,

INDICE:

1. ANTECEDENTES GENÉRICOS.
   - DESARROLLO HISTÓRICO.
   - EVOLUCIÓN Y ESTRUCTURA URBANA.
   - TIPOLOGÍA Y MORFOLOGÍA DEL ASENTAMIENTO.
2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.
   - PROBLEMÁTICA ACTUAL DEL MUNICIPIO DE ZAHINOS.
3. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE LAS NNSS Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACIÓN.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente [illegible] en la sesión de

22 DIC. 2004

El Director General de Urbanismo, Arquitectura y Ordenación del Territorio

Fdo.: Victor Manuel Zarco Lora

- 5 NOV 2018

AYUNTAMIENTO DE JEREZ DE LOS CABALLEROS

MODIFICACION PUNTUAL NORMAS SUBSIDIARIAS ZAHINOS.

1.ANTECEDENTES GENÉRICOS.

La figura de planeamiento general vigente en el municipio de Zainos (Badajoz) es, la de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, aprobadas definitivamente por la Comisión de Urbanismo de Extremadura con fecha 22 de Diciembre de 1994.

En su artículo 8 se establece la posibilidad de realizar Modificaciones de las propias Normas.

DESARROLLO HISTÓRICO.

La historia de Zahinos se desarrolla paralela a la de Jerez de los Caballeros y Alconchel.

En 1230 el rey Alfonso IX de León reconquista Jerez a los árabes y cede la ciudad y toda la zona tomada, a los Caballeros Templarios como recompensa por la ayuda prestada.

Cuando en 1240 tenían asegurada la dominación cristiana en toda Extremadura Occidental, dividen el territorio del Temple en zonas llamadas "Encomiendas o Bayliatos", siendo uno de ellos el de Jerez a quien pertenecían los pueblos de Valencia del Ventoso, Valverde, Burguillos, Atalaya, Oliva, Alconchel, Villanueva del Fresno, Cheles , Higuera de Vargas , Valencia de Mombuey y Zahinos.

EVOLUCION Y ESTRUCTURA URBANA.

La evolución histórica de Zahinos ha configurado el estado de su estructura urbana. Esta evolución se resume en las siguientes etapas:

- Período anterior a 1751: El núcleo urbano se reducía al originario de la villa generado en torno al Castillo.
- Período comprendido entre 1751-1850: En este período el núcleo urbano duplica su superficie respecto de la existente en 1751, configurándose lo que se ha denominado como "Pueblo Antiguo".
- Período comprendido entre 1850-1940: Durante este período vuelve a duplicarse la superficie del núcleo inicial, desarrollándose la expansión en dirección Norte, llegando hasta el Arroyo Judío (límite natural entre Zahinos y Jerez). En 1902 se crea la Sociedad Civil "El Progreso de Labradores y Granjeros", que al distribuir solares de su finca "García Alvarez" entre los vecinos más necesitados del término, inician la expansión del núcleo urbano de Zahinos en el término municipal de Jerez de los Caballeros.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERIA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio de ... acordó aprobar definitivamente ... en sesión de

22 DIC. 2004

El Director ... Urbanismo, Arquitectura y Ordenación del Territorio

Fdo.: Víctor Manuel Zarco [illegible]

- 5 NOV 2018

- Período comprendido entre 1940-1970: sigue el crecimiento dentro del término municipal de Jerez de los Caballeros debido a un nuevo loteo de solares entre los vecinos por parte de la Sociedad Civil "El Progreso de Labradores y Granjeros". Se consolida el núcleo urbano en dirección Oeste hasta la carretera de Higuera de Vargas.
- Período comprendido entre 1970-1979: Se consolida el núcleo urbano en el término municipal de Jerez de los Caballeros, y en el término municipal de Zahinos la expansión se produce hacia el sur de la Carretera de Higuera de Vargas.
- Período comprendido entre 1979 y 1988: con la llegada del primer Ayuntamiento democrático es cuando Zahinos conoce su mayor progreso en cuanto a obras públicas se refiere, produciéndose una mayor expansión superficial del núcleo urbano dentro del término municipal de Jerez de los Caballeros.
- Período comprendido entre 1988-1992: la expansión continúa en las Urbanizaciones "García Alvarez y Arroyo del Judío", quedando ambas zonas en proceso de consolidación y sin estar dotadas de las infraestructuras urbanas básicas (agua, luz, pavimento y saneamiento)

Todo el proceso reseñado en la evolución del núcleo urbano de Zahinos, ha configurado las características actuales del núcleo urbano, de entre las que destacan el crecimiento excesivo, ilegal, en suelo No Urbanizable y en el término municipal de Jerez de los Caballeros, no planificado ni dotado de infraestructuras, y sin previsión de suelos para zonas verdes ni equipamientos.

TIPOLOGIA Y MORFOLOGÍA DEL ASENTAMIENTO.

La tipología de Zahinos viene determinada por una arteria principal que atraviesa el núcleo urbano de Sureste a Noreste y que es la travesía de la carretera .

La orientación principal de la estructura urbana es en dirección Norte-Sur y viene determinada por los viarios que con esta dirección configuran las zonas más consolidadas del núcleo urbano.

Complementaria a esta orientación principal se presenta una orientación secundaria con dirección Noreste-Suroeste, en las áreas de expansión reciente.

La estructura urbana no se articula en torno a un nodo principal, pero sí pueden establecerse tres nodos secundarios :

- Plaza de Extremadura (nodo central histórico del núcleo urbano)
- Confluencia de la Carretera de Oliva
- Confluencia de la Carretera de Higuera con el Arroyo Judío.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERIA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación
Territorio de Extremadura acordó aprobar
definitivamente

22 DIC. 2004

- 5 NOV 2018

2.OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

A iniciativa del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de los Caballeros conjuntamente con el Excmo. Ayuntamiento de Zahinos, se formula la presente Modificación de las Normas Subsidiarias, consistente en: "Modificación de la delimitación de suelo urbano del municipio de Zahinos en el término municipal de Jerez de los Caballeros".

La modificación se realiza conjuntamente por parte de los dos municipios ya que en las NNSS se establece la necesidad de llevar a cabo un planeamiento conjunto que de respuesta a la problemática existente debido a la circunstancia particular del crecimiento de Zahinos en el término municipal de Jerez de los Caballeros.

No es de aplicación el artículo 162 del Real Decreto 2.159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento "Modificación Cualificada", puesto que la presente Modificación no tiene por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos en las Normas Subsidiarias vigentes.

Se
La
ferm
defin

22 DIC. 2004

El Dire
Arquitectu

Fdo.: Victor Manuel Zarco Lor

PROBLEMÁTICA URBANÍSTICA ACTUAL DEL MUNICIPIO DE ZAHINOS.

La problemática urbanística actual en el municipio de Zahinos, se debe al crecimiento excesivo del núcleo urbano dentro del término municipal de Jerez de los Caballeros y a la carencia de dotaciones, espacios verdes y equipamientos de estas zonas de crecimiento ilegal.

La situación actual del núcleo urbano se resume en el siguiente cuadro:

AREAS DE SUELO CON USO URBANO	SUPERFICIE EN M2
Suelo urbano en el Término de Zahinos	263.600
Suelo urbano en el Término de Jerez de los Cros.	156.480
TOTAL SUELO URBANO	420.080
Suelo no urbanizable en término de Zahinos	96.930
Suelo no urbanizable en término de Jerez de los Cros.	589.366
TOTAL DE SUELO NO URBANIZABLE	686.296

En la actualidad se ha fomentado por parte de la Junta de Extremadura la dotación de equipamientos mediante la construcción de un Instituto de enseñanza secundaria y una pista polideportiva ,

- 5 NOV 2018

y también está previsto construir 10 viviendas de promoción pública ,todo ello ,en terrenos cedidos al Ayuntamiento de Zainos por la sociedad civil "El progreso de Labradores y Granjeros", en el término municipal de Jerez de los Caballeros , y en suelo no urbanizable.

Es por toda esta problemática existente, y por la consolidación de las dotaciones en suelo no urbanizable del término municipal de Jerez de los Caballeros, por lo que se propone la modificación ampliando la delimitación del suelo urbano, para que las viviendas de promoción pública se ubiquen en suelo urbano y no se encuentren fuera de ordenación, regularizando así el resto de equipamientos ya construidos (instituto y pista polideportiva en construcción).

La superficie de suelo que se amplia como urbano es de 23.387,20 m², de los cuales 10.509,00 m² corresponden a Espacios libres (Zona IV), 2.153.70 m² a dotación deportiva (Zona III), 4.500.00 m² a dotación de enseñanza (Zona III) 4.771.40 m² a suelo residencial para viviendas protegidas (ZonaII) y el resto corresponde a viales.

3- JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACION.

La modificación que se propone no supone la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio.

La presente Modificación de elementos de la Normas Subsidiarias vigentes, tiene su justificación y soporte legal en lo establecido en el articulo 161 del RPU aprobado por R.D.2159/1978, de 23 de junio.

No es de aplicación la norma precautoria establecida en el art.162 del citado Reglamento de Planeamiento vigente, al no ser objeto de una diferente zonificación o uso de espacios libres.

Se modifican (en formato A3, que se pasaran al formato original, cuando se produzca la aprobación definitiva) los planos de Estructura general y orgánica del territorio y el de Clasificación del suelo y planeamiento de desarrollo.

Zahino-Jerez de los Caballeros, octubre 2.004.

Angel Gamero Viñau
Arquitecto Director de la Oficina de Gestion
del P.E.P.C.H. de Jerez de los Caballeros

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERIA DE [illegible]
La Comisión [illegible] de
[illegible] aprobar
definitivamente [illegible]
22 DIC. 2004
El Dire[illegible]
Arquitectura [illegible]
Fdo.: Victor Manuel Zarco Lora

- 5 NOV 2018