

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2/2016 DE LAS NNSS DE LA ZARZA CONSISTENTE EN LA RECLASIFICACIÓN DE SUELO URBANIZABLE SAU I-2 A SUELO NO URBANIZABLE ORDINARIO**

**30 de MAYO DE 2017**

**Solicitante:**

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA ZARZA

**Equipo redactor:**


**O**ficina para la **G**estión **U**rbanística y del **T**erritorio, **V**ivienda y **A**rquitectura

**Miguel Ángel Antón Gamero,** Arquitecto Director del Proyecto
**Mónica López Reseco,** Asesora Jurídica
**Yolanda Morante Caballero,** Arquitecto Técnico
**José Ángel Tapia Gómez,** Delineante/Administrativo



Mérida 20 NOV 2017
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio


Aprobado INICIALMENTE por ACUERDO del Pleno del Ayuntamiento de La Zarza de 19 de JUNIO de 2017
El Secretario

*Mancomunidad Integral de Municipios Centro*

Aprobado PROVISIONALMENTE por ACUERDO del Pleno del Ayuntamiento de La Zarza de 17 de OCTUBRE de 2017.
El Secretario

23 OCT 2017

**16. LZ.MP.02**-MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2/2016 DE LAS NNSS DE LA ZARZA CONSISTENTE EN LA RECLASIFICACIÓN DE SUELO URBANIZABLE SAU I-2 A SUELO NO URBANIZABLE ORDINARIO

## ÍNDICE


**1 ANTECEDENTES ..... 3**

1.1 AUTOR DEL ENCARGO ..... 3
1.2 AUTOR DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL ..... 3

**2 OBJETO ..... 3**

**3 BASE DOCUMENTAL UTILIZADA ..... 4**

**4 MEMORIA INFORMATIVA ..... 4**

4.1 DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO ..... 4
*4.1.1 GENERALIDADES ..... 4*
*4.1.2 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD ..... 5*
4.2 INFORMACIÓN. ..... 7
*4.2.1 INFORMACIÓN GENERAL ..... 7*
*4.2.2 SITUACIÓN ACTUAL DEL PLANEAMIENTO VIGENTE. DIAGNÓSTICO ..... 7*
4.3 MEMORIA JUSTIFICATIVA ..... 9
*4.3.1 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL RÉGIMEN DE INNOVACIÓN/ NORMATIVA APLICABLE ... 9*
*4.3.2 JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y CUMPLIMIENTO DE LOS FINES Y OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO. ..... 11*
4.4 CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN. ..... 13
*4.4.1 SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN. ..... 13*
*4.4.2 CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN ..... 13*
*4.4.3 ORDENACIÓN ESTABLECIDA ..... 13*
4.5 JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES DE CALIDAD Y COHESIÓN URBANA. CUMPLIMIENTO DEL ART. 74 DE LA LSOTEX. ..... 13
4.6 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL ..... 14
*4.6.1 PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y ARQUITECTÓNICO. ..... 14*
*4.6.2 JUSTIFICACIÓN LEY DE LA LEY 25/1988 DE 29 DE JULIO, DE CARRETERAS. ..... 14*
*4.6.3 VÍAS PECUARIAS ..... 15*
*4.6.4 JUSTIFICACIÓN AFECCIÓN AL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO. ..... 17*
*4.6.5 ZONA REGADÍO. ..... 18*
4.7 JUSTIFICACIÓN DE LA LEY 16/2015 DE PREVENCIÓN Y CALIDAD AMBIENTAL DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EXTREMADURA. ..... 18

**5 DOCUMENTOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN ..... 19**

**6 TRAMITACIÓN Y CONCLUSIÓN ..... 23**

**7 PLANOS ..... 24**

**8 ANEXOS ..... 25**

8.1 ANEXO I. RESOLUCIÓN DE 7 DE MARZO DE 2017 DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE MEDIO AMBIENTE SOBRE LA NO NECESIDAD DE SOMETIMIENTO A EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA (IA 17/94) ..... 25
8.2 ANEXO II. IDENTIFICACIÓN DE PROPIETARIOS DE LAS FINCAS SITUADAS EN EL ÁMBITO AFECTADO PARCELA 164, 165 Y 166 DEL POLÍGONO 9 DEL TM DE LA ZARZA (BADAJOZ). ..... 26


Aprobado INICIALMENTE por ACUERDO del Pleno del Ayuntamiento de La Zarza de 19 de JUNIO de 2017
El Secretario


Oficina para la Gestión Urbanística y del Territorio, Vivienda y Arquitectura MIMC
Ctra. Nacional BA-V 9081 Rotonda de entrada P.I. Dehesa del Rey
06810 CALAMONTE. Tlf.: 924 32 41 06



Mérida 30 NOV 2017


Aprobado PROVISIONALMENTE por ACUERDO del Pleno del Ayuntamiento de La Zarza de 17 de OCTUBRE de 2017
El Secretario

OCT 2017

**16. LZ.MP.02**-MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2/2016 DE LAS NNSS DE LA ZARZA CONSISTENTE EN LA RECLASIFICACIÓN DE SUELO URBANIZABLE SAU I-2 A SUELO NO URBANIZABLE ORDINARIO

# 1 ANTECEDENTES

## 1.1 AUTOR DEL ENCARGO

El presente documento tiene por objeto la redacción de la *Modificación Puntual 2/2016 de las Normas Subsidiarias de La Zarza,* consistente en la reclasificación del suelo urbanizable SAU I-2 a Suelo No Urbanizable Ordinario, 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 la Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Ordenación del Territorio 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

Se plantea esta Modificación Puntual de las NNSS vigentes en La Zarza con objeto de la **reclasificación de un Sector de Suelo Urbanizable (SAU I-2), de Suelo Industrial para Edificación en Línea a Suelo No Urbanizable Ordinario.**

El contenido de este documento se ajusta a lo establecido en el Art. 75 de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, de acuerdo con lo regulado en el Art. 80 por el que se establece que cualquier innovación de las determinaciones de los planes de ordenación urbanística deberá ser establecida por la misma clase de plan (y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones), por lo que se compone de Memoria Informativa, Memoria Justificativa, Planos de Información, Planos de Ordenación.

Aprobado INICIALMENTE por ACUERDO del Pleno del Ayuntamiento de La Zarza de 19 de JUNIO de 2017
El Secretario

JUNTA DE EXTREMADURA
30 NOV 2017

Oficina para la Gestión Urbanística y del Territorio, Vivienda y Arquitectura MIMC
Ctra. Nacional BA-V 9081 Rotonda de entrada P.I. Dehesa del Rey
06810 CALAMONTE Tlf.: 924 32 41 06

Aprobado PROVISIONALMENTE por ACUERDO del Pleno del Ayuntamiento de La Zarza de 18 de OCTUBRE de 2017
El Secretario

23 OCT 2017

**16. LZ.MP.02**-MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2/2016 DE LAS NNSS DE LA ZARZA CONSISTENTE EN LA RECLASIFICACIÓN DE SUELO URBANIZABLE SAU I-2 A SUELO NO URBANIZABLE ORDINARIO

# 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. Cartografía digital en formato DWG, proporcionada por la Consejería de Fomento.
3. Consultas descriptivas gráficas de datos catastrales de rústica, facilitados por el Ayuntamiento.
4. Solicitud de la Alcaldía de formulación de la modificación puntual.

# 4 MEMORIA INFORMATIVA

## 4.1 DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

### *4.1.1 GENERALIDADES*

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 2012 el municipio tiene censados 3645 habitantes.




*Ubicación del municipio de La Zarza*

Oficina para la Gestión Urbanística y del Territorio, Vivienda y Arquitectura. MIMC
Ctra. Nacional BA-V 9081 Rotonda de entrada P.I. Dehesa del Rey
Aprobado INICIALMENTE por ACUERDO del Pleno del Ayuntamiento de La Zarza de 19 de JUNIO de 2017
Aprobado DEFINITIVAMENTE por ACUERDO del Pleno del Ayuntamiento de La Zarza de 18 de OCTUBRE de 2017
El Secretario

**16. LZ.MP.02**-MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2/2016 DE LAS NNSS DE LA ZARZA CONSISTENTE EN LA RECLASIFICACIÓN DE SUELO URBANIZABLE SAU I-2 A SUELO NO URBANIZABLE ORDINARIO

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.

El ámbito objeto de esta modificación puntual 2/2016 de las NNSS de La Zarza se encuentra al suroeste del núcleo urbano, próximo al camino de la ermita de San Isidro, entorno Piletas.



UBICACIÓN DEL ÁMBITO OBJETO DE MODIFICACIÓN

Mérida 30 NOV 2017 La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

*4.1.2 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD*

Según consta en el art. 256 de las NNSS el ámbito clasificado como Suelo Urbanizable S.A.U (I-2) afecta a una superficie aproximada de **37.559 m2.** Dentro de S.A.U (I-2) están incluidos los siguientes terrenos, según consulta realizada en la sede virtual de catastro:

Referencia Catastral: ***06162A009001640000LQ***. Polígono 9 Parcela **164**. PILETAS. LA ZARZA (BADAJOZ). Esta parcela consta como concentración parcelaria en la sede virtual de catastro.



Aprobado INICIALMENTE por ACUERDO del Pleno del Ayuntamiento de La Zarza de 19 de JUNIO de 2017
El Secretario

Aprobado PROVISIONALMENTE por ACUERDO del Pleno del Ayuntamiento de La Zarza de 18 de OCTUBRE de 2017
El Secretario

23 OCT 2017

**16. LZ.MP.02**-MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2/2016 DE LAS NNSS DE LA ZARZA CONSISTENTE EN LA RECLASIFICACIÓN DE SUELO URBANIZABLE SAU I-2 A SUELO NO URBANIZABLE ORDINARIO

Referencia Catastral: ***06162A009001650000LP***. Polígono 9 Parcela **165**. PILETAS. LA ZARZA (BADAJOZ).

Referencia Catastral: ***06162A009001650000LP***. Polígono 9 Parcela **165**. PILETAS. LA ZARZA (BADAJOZ).




ORTO FOTOGRAFÍA PNOA SOBRE CATASTRO

Según la información facilitada por el Ayuntamiento de La Zarza, la titularidad de los terrenos, incluidos dentro del SAU (I-2) es privada. En el apartado 6 del artículo 82 de la LSOTEX: "*Cuando una modificación de la ordenación urbanística varíe la densidad o la edificabilidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anterior a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados, de conformidad con la legislación en la materia*". Es por ello que, en cumplimiento de lo anterior, se hace constar el propietario que figura en la sede virtual de catastro, véase anexo II, a afectos de notificación al interesado por la modificación:

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida 30 NOV 2017
Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Oficina para la Gestión Urbanística y del Territorio, Vivienda y Arquitectura MIMC
Ctra. Nacional 432 y 9081, Rotonda de entrada N.I. Palacio del Rey
06810 CALAMONTE Tlf.: 924 32 41 06

Aprobado INICIALMENTE por ACUERDO del Pleno del Ayuntamiento de La Zarza de 19 de JUNIO de 2017
El Secretario
23 OCT 2017

Aprobado PROVISIONALMENTE por ACUERDO del Pleno del Ayuntamiento de La Zarza de 18 de OCTUBRE de 2017
El Secretario

**16. LZ.MP.02**-MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2/2016 DE LAS NNSS DE LA ZARZA CONSISTENTE EN LA RECLASIFICACIÓN DE SUELO URBANIZABLE SAU I-2 A SUELO NO URBANIZABLE ORDINARIO

| POLÍGONO | PARCELA | REF. CATASTRAL | PROPIETARIO |
|---|---|---|---|
| 9 | 166 | *06162A009001660000LL* | DOMINGO MORENO MONGE |
| 9 | 165 | *06162A009001650000LP* | DOMINGO GIL BARRERO |
| 9 | 164 | *06162A009001640000LQ* | FABIAN LAVADO RAMOS |

Estos terrenos no están afectados por espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

## 4.2 INFORMACIÓN.

### *4.2.1 INFORMACIÓN GENERAL.*

En base al Art. 43.1 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura y correspondiente de la LSOTEX, 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 Medio Ambiente de la Junta de Extremadura sobre la necesidad o no de sometimiento de la Modificación al control ambiental de Evaluación Ambiental Estratégica, el cual dictó Resolución el 7/3/2017 (recibida el 07/04/2017 en el Ayuntamiento de La Zarza: s/nº registro: 2017/597) **por la que se adoptó la decisión de no someter a Evaluación Ambiental Estratégica el presente documento: Expte: IA17/94** (véase el Anexo II de este documento), indicando que la Modificación Puntual es viable desde el punto de vista de las competencias de la Dirección General de Medio Ambiente; consideración que, teniendo en cuenta también toda la información exigida en el Art. 43.1 del RPLANEX, se ha incorporado al presente documento. Por tanto a los efectos del cumplimiento de dicho artículo deberá remitirse el lector a la consulta que obra en el órgano ambiental.

Mérida 30 NOV 2017

### *4.2.2 SITUACIÓN ACTUAL DEL PLANEAMIENTO VIGENTE. DIAGNÓSTICO*

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.

La modificación puntual 2/2016, que ahora se redacta, afecta exclusivamente a los terrenos incluidos en el ámbito del **S.A.U (I-2)** de las NNSS. La aprobación de esta modificación puntual de las NNSS afecta al contenido de los artículos **131, 197, 221, 256 y 266**, para eliminar todas las referencias al SAU I-2. En lo relativo a la documentación gráfica se modifica el plano de Ordenación 1.1 de Término

Oficina para la Gestión Urbanística y del Territorio. Vivienda y Arquitectura. MIMC.
Ctra. Nacional BA-V 9081 Rotonda de entrada P.I. Dehesa del Rey
06310 CALAMONTE. Tfno. 924 33 41 06

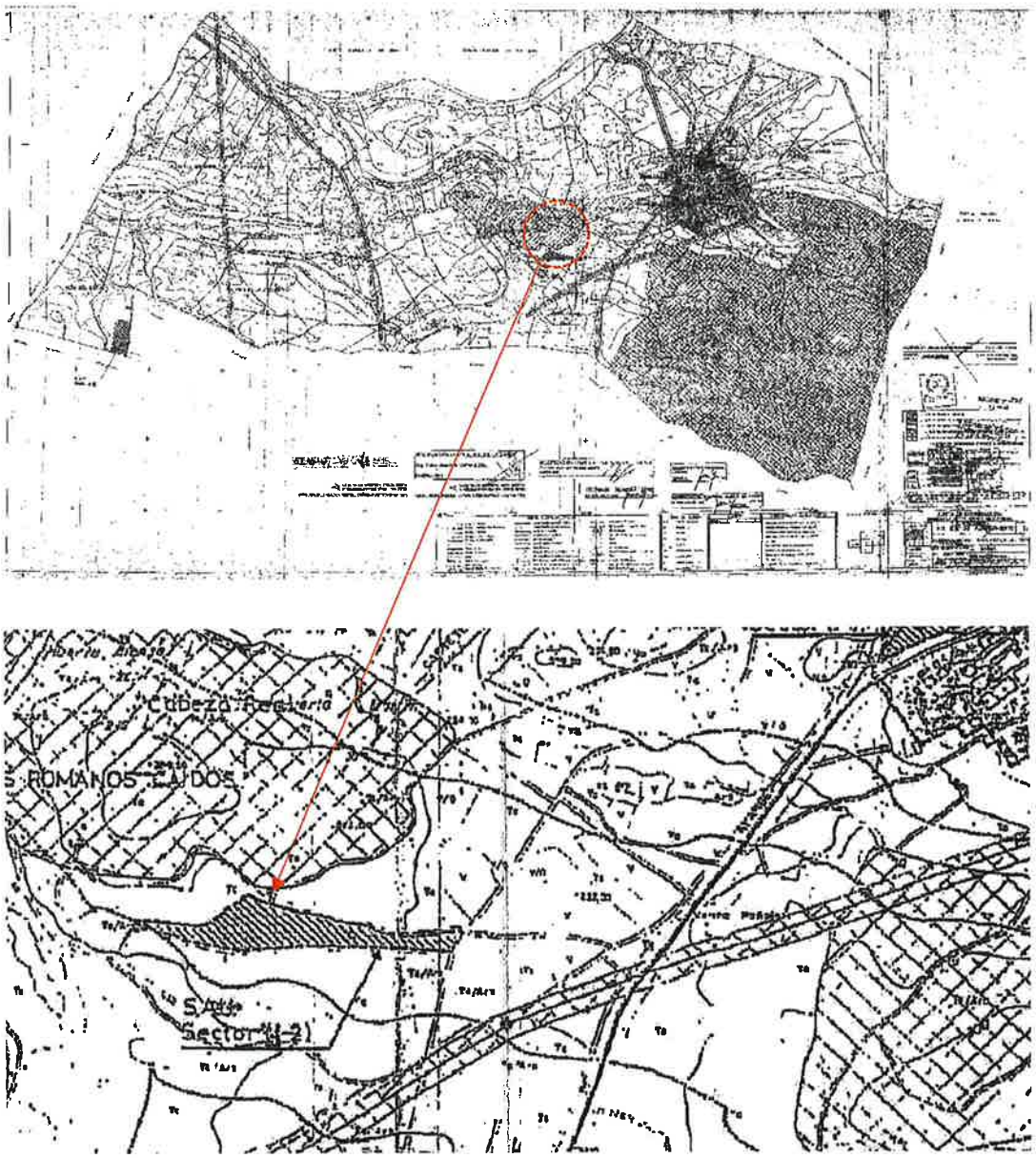
Aprobado INICIALMENTE por ACUERDO del Pleno del Ayuntamiento de La Zarza de 19 de JUNIO de 2017.
El Secretario

Aprobado PROVISIONALMENTE por ACUERDO del Pleno del Ayuntamiento de La Zarza de 13 de OCTUBRE de 2017.
El Secretario

23 OCT 2017

**16. LZ.MP.02**-MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2/2016 DE LAS NNSS DE LA ZARZA CONSISTENTE EN LA RECLASIFICACIÓN DE SUELO URBANIZABLE SAU I-2 A SUELO NO URBANIZABLE ORDINARIO

Municipal, Calificación del Suelo. En la siguiente imagen se incluye la ubicación de este ámbito según el plano de Ordenación 1.1 del término municipal, calificación del suelo de las NNSS.




EXTRACTO DE PLANO 1.1 NNSS LA ZARZA. TÉRMINO MUNICIPAL. CALIFICACIÓN DE SUELO

Aprobado INICIALMENTE por ACUERDO del Pleno del Ayuntamiento de La Zarza de 19 de JUNIO de 2017.
El Secretario

JUNTA DE EXTREMADURA
Salida 30 OCT 2017
La Oficina Técnica de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Oficina para la Gestión Urbanística y del Territorio, Vivienda y Arquitectura MIMC
Ctra. Nacional BA-V-9081 Rotonda de entrada P.I. Dehesa del Rey
06810 CALAMONTE. Tlf.: 924 32 41 06

Aprobado PROVICIONALMENTE por ACUERDO del Pleno del Ayuntamiento de La Zarza de 18 de OCTUBRE de 2017.
El Secretario

OCT 2017

**16. LZ.MP.02**-MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2/2016 DE LAS NNSS DE LA ZARZA CONSISTENTE EN LA RECLASIFICACIÓN DE SUELO URBANIZABLE SAU I-2 A SUELO NO URBANIZABLE ORDINARIO

## 4.3 MEMORIA JUSTIFICATIVA

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

#### 4.3.1.1 NORMATIVA APLICABLE.

Se redacta la presente modificación puntual 2/2016 de las NNSS de La Zarza de acuerdo con los criterios establecidos en los artículos de las siguientes:

- Ley 15/2001, de 14 de diciembre del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX), y sus modificaciones, entre los que se mencionan:
  - Artículos 2 y 5 en relación a la actividad de ordenación y a los fines de la actividad urbanística.
  - Artículo 74 en referencia a los estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas del suelo urbano y urbanizable.
  - Artículo 75 en referencia a la documentación que debe contener la Modificación.
  - Artículos 76 y 77, en cuanto a la competencia para la formación 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.
- El Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura (RPLANEX):
  - Artículo 27 y 28 en cuanto a los límites de atribución de aprovechamiento y reservas dotacionales en suelo urbano y urbanizable.
  - Artículo 30 respecto a los tipos de zonas verdes y equipamientos.
  - 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.

Mérida 30 NOV 2017 La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Oficina para la Gestión Urbanística y del Territorio, Vivienda y Arquitectura. MIMC.
Ctra. Nacional 8A y 9081 Rotonda de entrada P.I. Dehesa del Rey
06810 CALAMONTE. Tlf.: 924 32 41 06

Aprobado INICIALMENTE por ACUERDO del Pleno del Ayuntamiento de La Zarza de 19 de JUNIO de 2017.
El Secretario

Aprobado INICIALMENTE por ACUERDO del Pleno del Ayuntamiento de La Zarza de 18 de OCTUBRE de 2017.
El Secretario

23 OCT 2017

**16. LZ.MP.02**-MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2/2016 DE LAS NNSS DE LA ZARZA CONSISTENTE EN LA RECLASIFICACIÓN DE SUELO URBANIZABLE SAU I-2 A SUELO NO URBANIZABLE ORDINARIO

La innovación propuesta tiene el carácter de modificación, de acuerdo a lo establecido en el artículo 104 del RPEX.

4.3.1.2 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 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*"

4.3.1.3 RÉGIMEN DE INNOVACIÓN.

Entendemos que la Modificación Puntual 2/2016 de las NNSS de La Zarza no supone una alteración de las características definitorias del modelo territorial adoptado en general, ni supone una reconsideración total de la ordenación establecida en el planeamiento vigente, como se exige en el art. 81.1 de la LSOTEX y el art. 103 del RPLANEX, para la revisión de los planes de ordenación urbanística, por tanto, este documento se incluiría dentro del concepto, procedimiento y límites de la modificación de los planes de ordenación urbanística regulada en el art. 82 de la LSOTEX y el art. 104 del RPEX.

Debe tenerse en cuenta, en virtud de lo establecido en el artículo 80 de la LSOTEX, que cualquier innovación de la determinaciones de los planes de ordenación urbanística deberá ser establecida por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones.

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.

Oficina para la Gestión Urbanística y del Territorio, Vivienda y Arquitectura. MIMC.
Ctra. Nacional BA-V 9081 Rotonda de entrada P.I. Dehesa del Rey
06810 CALAMONTE. TF. 924 72 71 05

Aprobado INICIALMENTE por ACUERDO del Pleno del Ayuntamiento de La Zarza de 19 de JUNIO de 2017
El Secretario
23 OCT 2017

Aprobado PROVISIONALMENTE por ACUERDO del Pleno del Ayuntamiento de La Zarza de 18 de OCTUBRE de 2017
El Secretario

Asimismo, se cumple con lo especificado en el art. 80.5 de la LSOTEX donde se indica que la aprobación de los planes de ordenación urbanística que alteren la ordenación establecida por otros que hayan sido aprobados, por lo órganos urbanísticos de la Comunidad Autónoma será posible cuando las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural mejoren su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, debiendo cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y objetivos considerados de aquella.

Además se da cumplimiento a lo establecido en el apartado 6 del artículo 82 de la LSOTEX, haciéndose constar expresamente en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de derecho reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la iniciación de la modificación puntual a efectos de notificaciones a los interesados. Así se incluyen en el apartado 4.1.2 de este documento y en el anexo II del mismo los propietarios que figuran a estos efectos en la Sede Virtual de Catastro.

### *4.3.2 JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y CUMPLIMIENTO DE LOS FINES Y OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.*

De conformidad con lo establecido en el art. 2 de la LSOTEX, 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.

Por otro lado, el art. 5 de la LSOTEX indica que son fines de la actuación pública de carácter urbanístico, entre otros:

**a)** Subordinar los usos del suelo y de las construcciones, en sus distintas circunstancias, al interés general definido en la Ley y en la ordenación urbanística.

**b)** Vincular la utilización del suelo, en coherencia con su utilidad pública y con la función social de la propiedad, a los destinos públicos o privados congruentes con la calidad del medio urbano o natural.

**c)** Delimitar, en el marco de la legislación general, el contenido del derecho de propiedad del suelo, así como el uso y las formas de aprovechamiento de éste.

Y el objeto de la ordenación urbanística, en el marco de la ordenación del territorio es, entre otros, y según dicho artículo:

...

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida 30 NOV 2017
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Oficina para la Gestión Urbanística y del Territorio, Vivienda y Arquitectura MIMC
Ctra. Nacional 8A-V 9081 Rotonda de entrada P.I. Dehesa del Rey
06340 CASTUERA (Badajoz)

Aprobado INICIALMENTE por ACUERDO del Pleno del Ayuntamiento de La Zarza de 19 de JUNIO de 2017.
El Secretario

Aprobado PROVISIONALMENTE por ACUERDO del Pleno del Ayuntamiento de La Zarza de 18 de OCTUBRE de 2017
El Secretario

23 OCT 2017

**16. LZ.MP.02**-MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2/2016 DE LAS NNSS DE LA ZARZA CONSISTENTE EN LA RECLASIFICACIÓN DE SUELO URBANIZABLE SAU I-2 A SUELO NO URBANIZABLE ORDINARIO

a) La organización racional y conforme al interés general de la ocupación y el uso del suelo, mediante su clasificación y calificación, así como el destino y la utilización de las edificaciones, construcciones e instalaciones, ...

Mediante esta Modificación Puntual 2/2016 de las NNSS de la Zarza se propone la reclasificación de un Sector de Suelo Urbanizable (SAU I-2), de Suelo Industrial para Edificación en Línea a Suelo No Urbanizable Ordinario. Las condiciones económicas acontecidas en los últimos años y la existencia de otros ámbitos de Suelo Industrial dentro del término municipal recogidos por las NNSS vigentes en los que se produce una confluencia de factores tales como mejor acceso a las infraestructuras que posibilitan una mejor comunicación, vital para las instalaciones industriales o proximidad al núcleo urbano han relegado a este sector de suelo a un segundo plano. Esta circunstancia unida a que la necesidad de suelo industrial para el municipio aparece cubierta por el resto de ámbitos existentes hace que el Ayuntamiento de La Zarza considere preciso promover su reclasificación como suelo no urbanizable considerando que su desarrollo, al menos a corto o medio plazo no será propuesto.

Se da así cumplimiento a los fines que según el artículo 5 de la LSOTEX debe perseguir la actuación pública de carácter urbanístico, que señala entre otros: *"...b) Vincular la utilización del suelo, en coherencia con su utilidad pública y con la función social de la propiedad, a los destinos públicos o privados congruentes con la calidad del medio urbano o natural..."*

Además, la nueva ordenación justifica expresa y concretamente sus mejoras para el bienestar de la población dando cumplimento así a los principios y fines de la actividad pública urbanísticas enunciados en dicho artículo, dado que, como se ha comentado, la reclasificación de los terrenos incluidos en el ámbito del sector SAU I2 a suelo no urbanizable, permite devolver este suelo a su condición original de suelo rural, ponderando y armonizando así los requerimientos del desarrollo económico y social con los de preservación y mejora del medio ambiente, asegurando a todos una digna calidad de vida, siendo éste precisamente uno de los principios de la actuación pública en relación con el territorio y, por ende, relacionado con la organización racional de la ocupación del suelo, objetivos específicos de la ordenación urbanística.

Aprobado INICIALMENTE por ACUERDO del Pleno del Ayuntamiento de La Zarza de 19 de JUNIO de 2017.
El Secretario

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida 30 NOV 2017
Dirección General de [illegible] y Ordenación del Territorio

Oficina para la Gestión Urbanística y del Territorio, Vivienda y Arquitectura de MIMC.
Ctra. Nacional BA-V 9081 Rotonda de entrada P.I. Dehesa del Rey
06810 CALAMONTE. Tlf.: 924 32 41 06

Aprobado PROVISIONALMENTE por ACUERDO del Pleno del Ayuntamiento de La Zarza de 18 de OCTUBRE de 2017.
El Secretario

23 OCT 2017

## 4.4 CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.

### *4.4.1 SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN*

El ámbito clasificado como Suelo Urbanizable S.A.U (I-2), en el plano de Ordenación número 1.1 de las NNSS de *"Termino Municipal. Calificación del Suelo"*, afecta a una superficie aproximada de **37.559 m2,** según se refiere en el artículo 256 de las NNSS.

### *4.4.2 CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN*

Mediante esta modificación 2/2016 de las NNSS de La Zarza se **reclasifica** un ámbito de Suelo Urbanizable, denominado SAU I-2, de Uso Industrial para edificación en línea a Suelo No Urbanizable Común devolviendo así el suelo a su condición inicial, de suelo rural.

### *4.4.3 ORDENACIÓN ESTABLECIDA*

#### 4.4.3.1 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Se modifica la Ordenación Estructural puesto que mediante este documento se propone RECLASIFICAR los terrenos incluidos en el ámbito del Sector de Suelo Urbanizable SAU I-2 a Suelo No Urbanizable Común, devolviendo así el suelo a su condición inicial, de suelo rural.

#### 4.4.3.2 ORDENACIÓN DETALLADA.

El Régimen de Usos para los terrenos, una vez entre en vigor la modificación puntual, será el establecido en el Titulo VII de condiciones particulares en Suelo No Urbanizable Común.

## 4.5 JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES DE CALIDAD Y COHESIÓN URBANA. CUMPLIMIENTO DEL ART. 74 DE LA LSOTEX.

En la Modificación Puntual 2/2016 de las NNSS de la Zarza, se propone la reclasificación de suelo urbanizable a suelo no urbanizable común. La propuesta no supone aumento del aprovechamiento lucrativo del suelo por lo que no es necesario establecer medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas, según lo establecido en el artículo 80.2 de la LSOTEX. Por tanto, conforme a lo anterior y en cumplimiento del art. 74 de la LSOTEX, **no pretendiéndose ningún incremento de aprovechamiento, no es necesaria la reserva de suelo para nuevas dotaciones**, resultando adecuada la proporción existente en suelo urbano, contempladas en el NNSS vigentes.

Mérida
30 NOV 2017
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Oficina para la Gestión Urbanística y del Territorio, Vivienda y Arquitectura MIMC.
Ctra. Nacional BA-V 9081 Rotonda de entrada P.I. Dehesa del Rey
06810 CALAMONTE, Tlf.: 924 [illegible]06

Aprobado PROVISIONALMENTE por ACUERDO del Pleno del Ayuntamiento de La Zarza de 19 de JUNIO de 2017
El Secretario

Aprobado PROVISIONALMENTE por ACUERDO del Pleno del Ayuntamiento de La Zarza de 18 de OCTUBRE de 2017
El Secretario

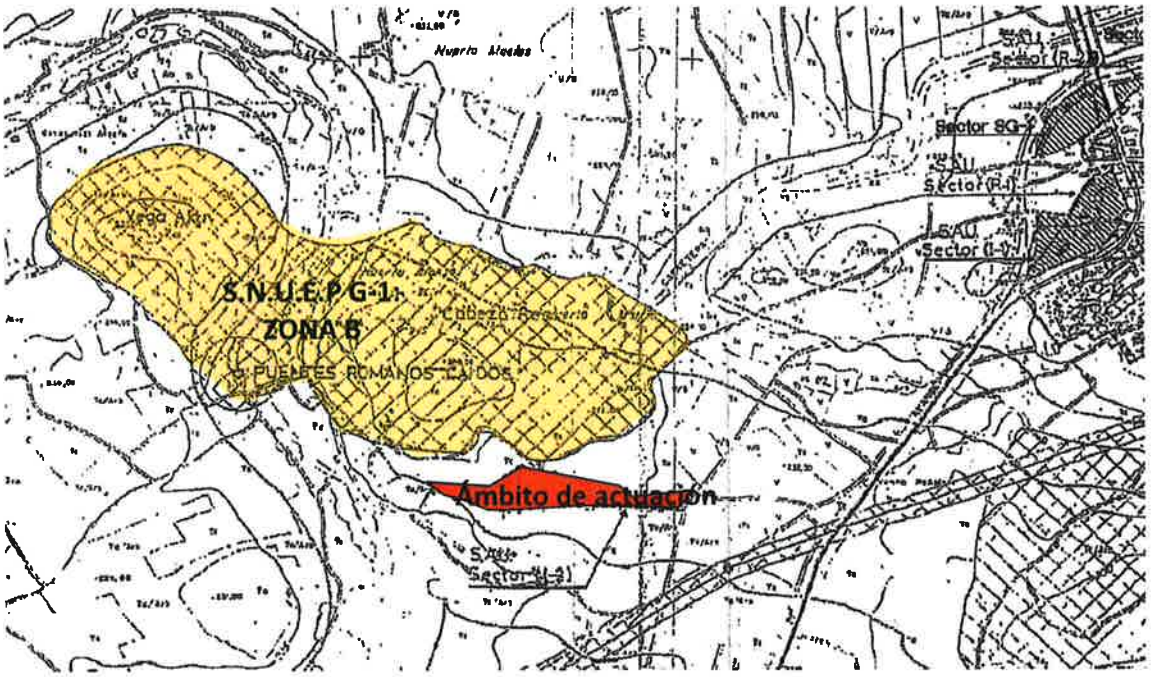
23 OCT 2017

**16. LZ.MP.02**-MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2/2016 DE LAS NNSS DE LA ZARZA CONSISTENTE EN LA RECLASIFICACIÓN DE SUELO URBANIZABLE SAU I-2 A SUELO NO URBANIZABLE ORDINARIO

## 4.6 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

### *4.6.1 PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y ARQUITECTÓNICO.*

Al norte del ámbito a reclasificar existe una zona que las NNSS clasifican como Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido, Zona B: Área de los Cerros de Vega Ajón y Cabeza Real. Se trata de un ámbito que engloba los dos cerros, en las proximidades del río Matachel que ocupa las dos orillas, entre los que se encuentran antiguos puentes romanos caídos, ruinas de elevado valor histórico-artístico (artículo 302 de las NNSS).




EXTRACTO DE PLANO 1.1. NNSS LA ZARZA. TÉRMINO MUNICIPAL. CALIFICACIÓN DE SUELO

El ámbito de suelo que se reclasifica mediante esta modificación puntual no afecta a ninguno de los elementos citados. No obstante la ley 2/199 de de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura establece en su artículo 39 las zonas de protección de monumentos que se establecen en 200 metros para elementos de naturaleza arqueológica. Para cualquier intervención en estos casos, se debe informar a la Consejería de Cultura y Patrimonio.

### *4.6.2 JUSTIFICACIÓN LEY DE LA LEY 25/1988 DE 29 DE JULIO, DE CARRETERAS.*

La modificación puntual propuesta no supone alteración de las afecciones de la determinaciones de las propias NNSS a la carretera EX 105, de titularidad autonómica, que discurre al este del ámbito cuya modificación se propone.

Oficina para la Gestión Urbanística y del Territorio. Vivienda y Arquitectura. MUMC
Ctra. Nacional BA-V 9081 Rotonda de entrada P.I. Dehesa del Rey
06810 CALAMONTE Tlf.: 924 72 41 06

Aprobado INICIALMENTE por ACUERDO del Pleno del Ayuntamiento de La Zarza de 19 de JUNIO de 2017.
El Secretario

23 OCT 2017

Aprobado PROVISIONALMENTE por ACUERDO del Pleno del Ayuntamiento de La Zarza de 18 de OCTUBRE de 2017.
El Secretario

**16. LZ.MP.02-MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2/2016 DE LAS NNSS DE LA ZARZA CONSISTENTE EN LA RECLASIFICACIÓN DE SUELO URBANIZABLE SAU I-2 A SUELO NO URBANIZABLE ORDINARIO**




CARRETERAS SITUADAS EN EL ENTORNO DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN. Fuente: GOOGLE MAP

*4.6.3 VÍAS PECUARIAS*

Al norte del ámbito afectado existe la CAÑADA LAS CAÑADINAS. Por Resolución de 24 de abril de 2015 (DOE 89, de 12 de Mayo de 2015) el Consejero aprueba el deslinde de la vía pecuaria denominada "Cañada de las Cañadillas", en el término municipal de La Zarza, provincia de Badajoz. La Vía Pecuaria se describe en el Proyecto de Clasificación de las vías pecuarias del término municipal de La Zarza, aprobado por la Orden Ministerial de 24 de febrero de 1954. La descripción es la siguiente:

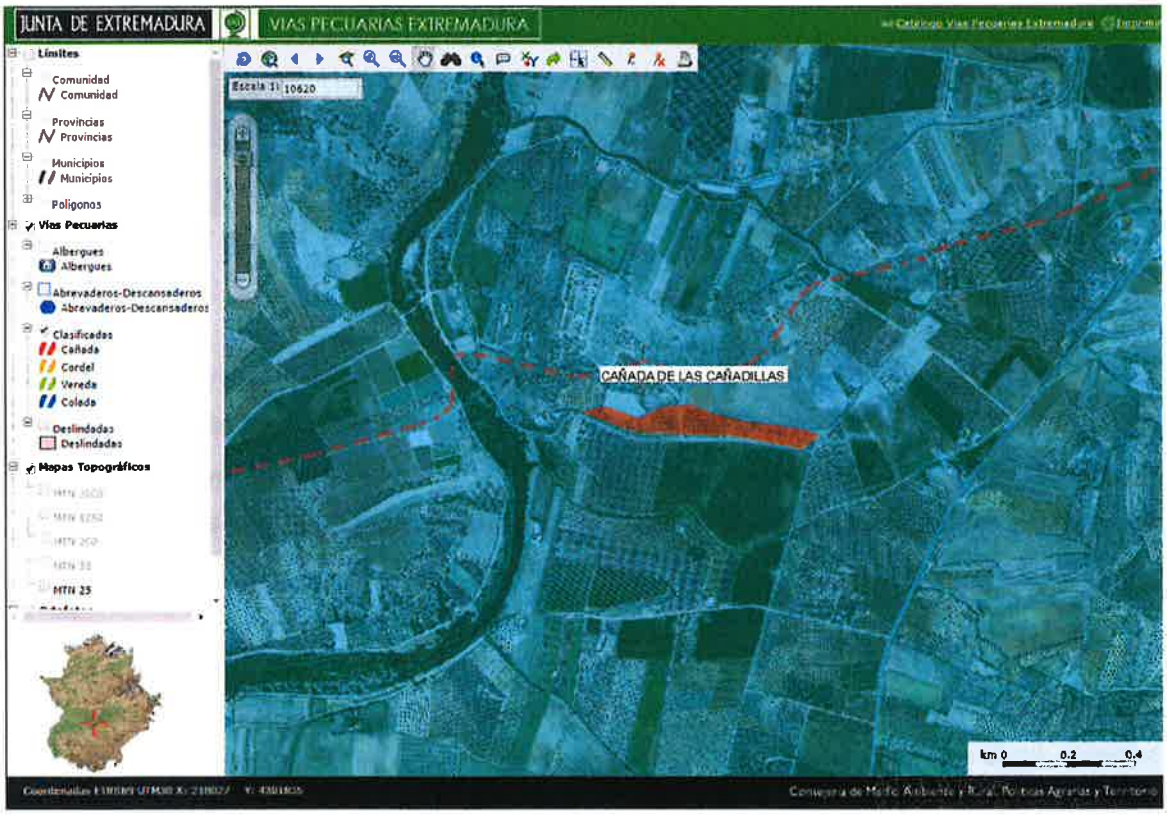
Mérida 30 [illegible]
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

*"CAÑADA LAS CAÑADILLAS:*

*Entra en el término de La Zarza procedente del de Villagonzalo por el sitio de Las Cañadillas de los Barriales, donde deja la carretera que viene cogiendo por el término de Villagonzalo, continuando por el pago de Los Barriales lindando a derecha e izquierda con parcelas de labor. Cruza la Vereda del Palazuelo en el sitio de Las Licencias y Cortinales de la Mesa, continua lindando por la derecha con tierras de El Miradero, cogiendo dentro la Huerta de Don Cándido, y siguiendo por Los Palomares, con el regato por la izquierda, cruza la carretera de Alange a la estación del ferrocarril, aproximándose por la izquierda a las casas de La Zarza. Sigue lindando por la derecha con terrenos de El Miradero, pasando por el sitio de El Borriquero para cruzar el camino de Mérida, y siguiendo por El Borriquero llega a La Canchalosa, siempre cogiendo el carril. Cruza el arroyo de la Calera continuando por*

Oficina para la Gestión Urbanística y del Territorio, Vivienda y Arquitectura. MIVA
Ctra. Nacional BA-V 9081 Rotonda de entrada P.I. Dehesa del Rey
Aprobado INICIALMENTE por ACUERDO del Pleno del Ayuntamiento de La Zarza de 19 de JUNIO de 2017
El Secretario
Aprobado PROVISIONALMENTE por ACUERDO del Pleno del Ayuntamiento de La Zarza de 18 de OCTUBRE de 2017.
El Secretario
23 OCT 2017

*terreno pedregoso, pasando por la derecha junto a unos hornos de cal abandonados, siguiendo por terreno escabroso por Cabeza Real hasta dar al río Matachel. Cruza el río por el sitio del vado de Siete Vadillos, girando a la izquierda, llevando el río por la izquierda y por la derecha olivares del Matachel, pasando por entre parcelas de olivar siempre cogiendo el camino, dejando a la izquierda el Molino de las Piletas, para seguir lindando con parcelas de labor de las Cañadillas de Matachel. Continúa lindando con parcelas de labor de las Cañadillas, cogiendo más adelante el camino de Las Carretas y, lindando con tierras de labor de los Afeitaos por la derecha, llega al arroyo de la Suerte del Rey en cuyo sitio termina uniéndose a la Cañada Real de La Zarza o de Aguas de Verano. Sigue una dirección aproximada de NO. a SE. Su longitud es de unos 7.000 metros aproximadamente y su anchura de 75,22, según los datos del deslinde efectuado en el año 1.885."*




**CAÑADA REAL LAS CAÑADILLAS. Fuente: VISOR VÍAS PECUARIAS JUNTA EXTREMADURA**

Aunque el croquis de la Cañada mostrado en el SIG del Servicio de Infraestructuras rurales de la Junta de Extremadura no es preciso en su ubicación se considera que mediante esta Modificación Puntual no se producen afecciones sobre la Vía Pecuaria más allá del previsto en las NNSS vigentes, siendo más al contrario en beneficio del mismo por cuanto que el objeto en sí de la propuesta es devolver el



Aprobado INICIALMENTE por ACUERDO del Pleno del Ayuntamiento de La Zarza de 19 de JUNIO de 2017. El Secretario

Aprobado PROVISIONALMENTE por ACUERDO del Pleno del Ayuntamiento de La Zarza de 18 de OCTUBRE de 2017. El Secretario

23 OCT 2017

terreno una condición que le es intrínseca, como es la de Suelo No Urbanizable Común, restaurando los suelos a su estado natural.

A pesar de ello se solicitará informe a la Consejería Competente en la materia en el periodo de información pública de esta modificación puntual tras la aprobación inicial.

### *4.6.4 JUSTIFICACIÓN AFECCIÓN AL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO.*

Los terrenos incluidos en el ámbito del SAU I2, se encuentran situados aproximadamente a 200 m al este del río Matachel, a 200 m al norte del arroyo Las Molineras y a 650 m al sur del arroyo La Calera.




**CARTOGRAFÍA ZONAS INUNDABLES MINISTERIO DE AGRICULTURA Y PESCA, ALIMENTACION Y PESCA**

El ámbito de actuación se encuentra fuera de la Zona Inundable para un periodo de retorno de 500 años, según consulta realizada al servicio de Cartografía de zonas inundables (ZI) del Ministerio de Agricultura, en base a estudios llevados a cabo por las autoridades competentes en materia de aguas, ordenación del territorio y Protección Civil, según se muestra en el gráfico siguiente.

Por lo que se considera que el no resultaría afectado el Dominio Público Hidráulico, ni la zona de policía de los cauces mencionados.

La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio



Aprobado INICIALMENTE por ACUERDO del Pleno del Ayuntamiento de La Zarza de 19 de JUNIO de 2017
El Secretario

Aprobado PROVISIONALMENTE por ACUERDO del Pleno del Ayuntamiento de La Zarza de 18 de OCTUBRE de 2017
El Secretario

23 OCT 2017

**16. LZ.MP.02**-MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2/2016 DE LAS NNSS DE LA ZARZA CONSISTENTE EN LA RECLASIFICACIÓN DE SUELO URBANIZABLE SAU I-2 A SUELO NO URBANIZABLE ORDINARIO

*4.6.5 ZONA REGADÍO.*

El ámbito de actuación se encuentra dentro del Sector IX-X, Zona Regable Zújar: Revisión parcelario TD 2011, según consta en la base de datos de la Junta de Extremadura.




**ZONA REGABLE ZÚJAR. Fuente: IDEEX. CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADIANA.**

Se considera que mediante esta Modificación Puntual no se producen afecciones sobre la Zona Regable más allá del previsto en las NNSS vigentes, siendo más al contrario en beneficio del mismo por cuanto que el objeto en sí de la propuesta es devolver el terreno una condición que le es intrínseca, como es la de Suelo No Urbanizable Común, restaurando los suelos a su estado natural.

A pesar de ello se solicitará informe a la Consejería Competente en la materia en el periodo de información pública de esta modificación puntual tras la aprobación inicial.

## 4.7 JUSTIFICACIÓN DE LA LEY 16/2015 DE PREVENCIÓN Y CALIDAD AMBIENTAL DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EXTREMADURA.

En base al Art. 43.1 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura y correspondiente de la LSOTEX, 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 Medio Ambiente de la Junta de Extremadura sobre la necesidad o no de sometimiento de

Oficina para la Gestión Urbanística y del Territorio, Vivienda y Arquitectura. MBMC
Ctra. Nacional BA-V 9081 Rotonda de entrada P.I. Dehesa del Rey
06810 CALAMONTE. Tlf.: 924 32 11 06

Aprobado INICIALMENTE por ACUERDO del Pleno del Ayuntamiento de La Zarza de 19 de JUNIO de 2017
El Secretario
7 OCT 2017

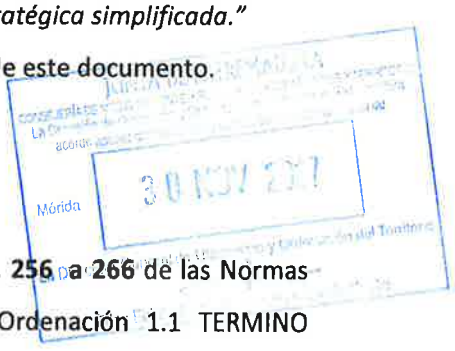
Aprobado PROVISIONALMENTE por ACUERDO del Pleno del Ayuntamiento de La Zarza de 18 de OCTUBRE de 2017
El Secretario

la Modificación al control ambiental de Evaluación Ambiental Estratégica, el cual dictó Resolución el 7/3/2017 (recibida el 07/04/2017 en el Ayuntamiento de La Zarza: s/nº registro: 2017/597) **por la que se adoptó la decisión de no someter a Evaluación Ambiental Estratégica el presente documento: Expte: IA17/94** (véase el Anexo II de este documento), indicando que la Modificación Puntual es viable desde el punto de vista de las competencias de la Dirección General de Medio Ambiente; consideración que, teniendo en cuenta también toda la información exigida en el Art. 43.1 del RPLANEX, se ha incorporado al presente documento.

En la misma reza lo siguiente:

> *"En el presente caso, la Modificación Puntual de marras no supone novedad con respecto a los efectos significativos sobre el medio ambiente, más allá de los existentes en la actualidad en este ámbito, puesto que lo que se propone es devolver al terreno una condición que le es intrínseca, como es la de Suelo No Urbanizable Ordinario, restaurando en los suelos su condición natural. Tratándose de un suelo que en estos momentos no está desarrollado mantiene su carácter rústico por lo que el paisaje, la vegetación y el uso del suelo no se verán modificados.*
>
> *Sentado lo anterior, y a la vista de las características de la Modificación Puntual citada este Órgano llega a la convicción de que la misma no implicará alteración alguna de dichos valores, ni comportará riesgos para salud pública y los bienes materiales, por lo que considera de plena aplicación la previsión establecida en el artículo 49, letra f) punto 1º de la Ley 16/2015, no considerándose necesario el sometimiento de la Modificación Puntal 2/2016 de las Normas Subsidiarias de la Zarza a evaluación ambiental estratégica simplificada."*

Se remite el lector a la consulta que obra en el órgano ambiental **anexo I** de este documento.




## 5 DOCUMENTOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN

Con la presente modificación se afecta a los artículos **131, 197, 221, 256 a 266** de las Normas Subsidiarias de La Zarza. Así mismo resulta afectado el plano de Ordenación 1.1 TERMINO MUNICIPAL. CALIFICACIÓN SUELO.

En la siguiente tabla se indica en la columna izquierda el artículo correspondiente tal y como aparece en las NNSS vigentes y en la derecha el artículo con la modificación propuesta en el que se indica (tachado) lo que se modifica.



Aprobado INICIALMENTE por ACUERDO del Pleno del Ayuntamiento de La Zarza de 19 de JUNIO de 2017.
El Secretario

Aprobado PROVISIONALMENTE por ACUERDO del Pleno del Ayuntamiento de La Zarza de 18 de OCTUBRE de 2017
El Secretario

23 OCT 2017

**16. LZ.MP.02**-MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2/2016 DE LAS NNSS DE LA ZARZA CONSISTENTE EN LA RECLASIFICACIÓN DE SUELO URBANIZABLE SAU I-2 A SUELO NO URBANIZABLE ORDINARIO

| | |
|---|---|
| **TITULO IV: CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO** | **TITULO IV: CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO** |
| ... | ... |
| **CAPÍTULO IV: CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.** | **CAPÍTULO IV: CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.** |
| .... | .... |
| **Art. 131.- Definición y delimitación** | **Art. 131.- Definición y delimitación** |
| Las alturas máximas de edificación autorizadas, serán las siguientes: | Las alturas máximas de edificación autorizadas, serán las siguientes: |
| a.- Para una planta, 4,5 metros de altura máxima, salvo en los edificios industriales, los cuales podrán alcanzar los 7,50 metros en total, pudiendo el Ayuntamiento autorizar alturas mayores, en el Sector S.A.U. (I-2) (Polígono Industrial) y en el Sector S.A.U. (I-3) en casos específicos, justificados por la peculiaridad de la actividad a desarrollar. | a.- Para una planta, 4,5 metros de altura máxima, salvo en los edificios industriales, los cuales podrán alcanzar los 7,50 metros en total, pudiendo el Ayuntamiento autorizar alturas mayores, ~~en el Sector S.A.U. (I-2) (Polígono Industrial) y~~ en el Sector S.A.U. (I-3) en casos específicos, justificados por la peculiaridad de la actividad a desarrollar. |
| **TITULO V: CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO UBANO.** | **TITULO V: CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO UBANO.** |
| ... | ... |
| **CAPÍTULO II: ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA.** | **CAPÍTULO II: ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA.** |
| **SECCIÓN 4º: ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA VI: POLÍGONO INDUSTRIAL** | **SECCIÓN 4º: ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA VI: POLÍGONO INDUSTRIAL** |
| **Artículo 197: Definición y Delimitación.** | **Artículo 197: Definición y Delimitación.** |
| Se incluye en la Zona IV Polígono Industrial los terrenos alejados del casco, al suroeste del mismo, que constituyen un área en la que se prevé un desarrollo conforme al modelo aquí expresado y que deberá regirse por estas Ordenanzas cuando se produzca la aprobación del Plan Parcial correspondiente; se trata del Sector de Suelo Urbanizable: S.A.U. (I-2) y Sector de Suelo | Se incluye en la Zona IV Polígono Industrial los terrenos alejados del casco, al suroeste del mismo, que constituyen un área en la que se prevé un desarrollo conforme al modelo aquí expresado y que deberá regirse por estas Ordenanzas cuando se produzca la aprobación del Plan Parcial correspondiente; se trata del Sector de Suelo Urbanizable: ~~S.A.U. (I-2) y~~ Sector de Suelo Urbanizable: |



Aprobado INICIALMENTE por ACUERDO del Pleno del Ayuntamiento de La Zarza de 19 de JUNIO de 2017.
El Secretario

23 OCT 2017

Aprobado PROVISIONALMENTE por ACUERDO del Pleno del Ayuntamiento de La Zarza de 18 de OCTUBRE de 2017.
El Secretario

| | |
|---|---|
| Urbanizable: S.A.U. (I-3) en su totalidad. Su ubicación y delimitación figura en los planos de Proyecto 1 y 2. | S.A.U. (I-3) en su totalidad. Su ubicación y delimitación figura en los planos de Proyecto 1 y 2. |
| **TÍTULO VI: CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO APTO PARA URBANIZAR:** | **TÍTULO VI: CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO APTO PARA URBANIZAR:** |
| **CAPÍTULO I: DIVISIÓN NORMATIVA** | **CAPÍTULO I: DIVISIÓN NORMATIVA** |
| ..... | ..... |
| **Artículo 221: División en Zonas y Sectores.** | **Artículo 221: División en Zonas y Sectores.** |
| ..... | ..... |
| 4.-Los distintos Sectores de Suelo Apto para Urbanizar se han integrado en alguno de las Zonas siguientes: | 4.-Los distintos Sectores de Suelo Apto para Urbanizar se han integrado en alguno de las Zonas siguientes: |
| **ZONA IV: Polígono Industrial.** | **ZONA IV: Polígono Industrial.** |
| Dentro de ella se han integrado los siguientes sectores: | Dentro de ella se han integrado los siguientes sectores: |
| Sector Polígono Industrial – S.A.U. (I-2)<br>Sector Central de Ciclo Combinado – S.A.U. (I-3) | ~~Sector Polígono Industrial – S.A.U. (I-2)~~<br>Sector Central de Ciclo Combinado – S.A.U. (I-3) |
| **CAPÍTULO II: CONDICIONES PARTICULARES DE CADA SECTOR.** | **CAPÍTULO II: CONDICIONES PARTICULARES DE CADA SECTOR.** |
| ... | ... |
| **SECCIÓN 4º: NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SECTOR: S.A.U. (I-2) y S.A.U. (I-3).** | **SECCIÓN 4º: NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SECTOR: S.A.U. (I-2) y S.A.U. (I-3).** |
| **Artículo 256: Definición, Caracterización y Superficies.** | **Artículo 256: Definición, Caracterización y Superficies.** |
| 1.- El ámbito de aplicación de las disposiciones contenidas en esta Sección será el de los terrenos que clasificados como Suelo Urbanizable, aparecen delimitados en el Plano de Proyecto nº 2, como Sector S.A.U. (I-2), Uso Industrial para Edificación en Línea, E.L, y Sector S.A.U (I-3), Uso Industrial. | 1.- El ámbito de aplicación de las disposiciones contenidas en esta Sección será el de los terrenos que clasificados como Suelo Urbanizable, aparecen delimitados en el Plano de Proyecto nº 2, ~~como Sector S.A.U. (I-2), Uso Industrial para Edificación en Línea, E.L, y~~ Sector S.A.U (I-3), Uso Industrial. |
| 2.- Las superficies totales estimadas de este Sector son: | 2.- Las superficies totales estimadas de este Sector son: |
| S.A.U.(I2)..... 37.559 m2 | ~~S.A.U.(I2)..... 37.559 m2~~ |
| S.A.U.(I3)..... 117.562 m2 | S.A.U.(I3)..... 117.562 m2 |



Aprobado INICIALMENTE por ACUERDO del Pleno del Ayuntamiento de La Zarza de 19 de JUNIO de 2017.
El Secretario

Aprobado PROVISIONALMENTE por ACUERDO del Pleno del Ayuntamiento de La Zarza de 18 de OCTUBRE de 2017.
El Secretario

23 OCT 2017

30 NOV 2017

**16. LZ.MP.02**-MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2/2016 DE LAS NNSS DE LA ZARZA CONSISTENTE EN LA RECLASIFICACIÓN DE SUELO URBANIZABLE SAU I-2 A SUELO NO URBANIZABLE ORDINARIO

| | |
|---|---|
| ... | ... |
| **CAPÍTULO III: GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO EN SUELO APTO PARA URBANIZAR.**<br>**Artículo 266: Gestión de los Distintos Sectores.** | **CAPÍTULO III: GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO EN SUELO APTO PARA URBANIZAR.**<br>**Artículo 266: Gestión de los Distintos Sectores.** |
| 1.- La promoción de todos los Sectores de Suelo Apto para Urbanizar será de carácter privado con carácter general, pudiendo ser público en el caso del S.A.U. (I-2) por tratarse de terrenos de propiedad municipal, y se ajustará a cuanto figura en las determinaciones expresadas, de modo específico a tal fin, en artículos anteriores, para cada uno de ellos. | 1.- La promoción de todos los Sectores de Suelo Apto para Urbanizar será de carácter privado con carácter general, ~~pudiendo ser público en el caso del S.A.U. (I-2) por tratarse de terrenos de propiedad municipal,~~ y se ajustará a cuanto figura en las determinaciones expresadas, de modo específico a tal fin, en artículos anteriores, para cada uno de ellos. |

El Régimen de Usos para los terrenos incluidos en el ámbito de actuación, una vez entre en vigor la modificación puntual, será el establecido en el **Titulo VII de las NNSS de La Zarza**, para todo lo establecido para **SUELO NO URBANIZABLE COMÚN**.

Así mismo resulta afectado el plano de Ordenación **1.1 TERMINO MUNICIPAL. CALIFICACIÓN SUELO.**

Aprobado INICIALMENTE por ACUERDO del Pleno del Ayuntamiento de La Zarza de 19 de JUNIO de 2017.
El Secretario

Aprobado PROVISIONALMENTE por ACUERDO del Pleno del Ayuntamiento de La Zarza de 18 de OCTUBRE de 2017.
El Secretario

Oficina para la Gestión Urbanística y del Territorio, Vivienda y Arquitectura MIMC
Ctra. Nacional BA-V 9081 Rotonda de entrada P.I. Dehesa del Rey
06810 CALAMONTE Tlf.: 924 32 41 06

23 OCT 2017

## 6 TRAMITACIÓN Y CONCLUSIÓN

Con el presente proyecto se ha pretendido recoger la justificación, el objeto, así como definición de las características de los terrenos a reclasificar, para que sobre los mismos pueda posibilitarse la implantación del proyecto pretendido, 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 art.77 de la LSOTEX, para lo cual no se considera necesario la comunicación a ninguna Administración, al no considerarse afectados otros intereses públicos, con posterioridad a la aprobación inicial de la modificación por el pleno del Ayuntamiento.

En Calamonte, a 31 de mayo de 2017.

EL EQUIPO REDACTOR

OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA, DEL TERRITORIO, VIVIENDA Y ARQUITECTURA

Miguel A. Antón Gamero, Arquitecto-Director

Mónica López Reseco, Asesora Jurídica

Yolanda Morante Caballero, Arquitecto Técnico

José Ángel Tapia Gómez, Delineante-Administrativo

Aprobado INICIALMENTE por ACUERDO del Pleno del Ayuntamiento de La Zarza de 19 de JUNIO de 2017.
El Secretario

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida 30 NOV 2017
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Oficina para la Gestión Urbanística y del Territorio, Vivienda y Arquitectura. MIMC.
Ctra. Nacional BA-V 9081 Rotonda de entrada P.I. Dehesa del Rey
06810 CALAMONTE Tlf.: 924 32 41 06

Aprobado PROVISIONALMENTE por ACUERDO del Pleno del Ayuntamiento de La Zarza de 13 de OCTUBRE de 2017.
El Secretario

23 OCT 2017

**16. LZ.MP.02**-MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2/2016 DE LAS NNSS DE LA ZARZA CONSISTENTE EN LA RECLASIFICACIÓN DE SUELO URBANIZABLE SAU I-2 A SUELO NO URBANIZABLE ORDINARIO

# 7 PLANOS

El Documento de Modificación Puntual contiene los siguientes planos:

| INFORMACIÓN | | ESCALA |
|---|---|---|
| I-01 | SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO | s/e |
| I-02 | ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD | 1/ 5.000 |
| | PLANEAMIENTO | |
| I-03 | VIGENTE | 1/ 5.000 |

| ORDENACIÓN | | ESCALA |
|---|---|---|
| O-01 | PLANEAMIENTO PROPUESTO | 1/ 5.000 |

De forma previa a la aprobación definitiva de la Modificación Puntual se entregará el plano refundido para su incorporación al documento de Normas Subsidiaras de LA ZARZA, que es:

- **PLANO 1.1 TERMINO MUNICIPAL. CALIFICACIÓN SUELO.** 1/10.000

Aprobado PROVISIONALMENTE por ACUERDO del Pleno del Ayuntamiento de La Zarza de 19 de JUNIO de 2017
El Secretario

Aprobado PROVISIONALMENTE por ACUERDO del Pleno del Ayuntamiento de La Zarza de 13 de OCTUBRE de 2017
El Secretario



OCT 2017