

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1/2018 DE LAS NNSS DE LA ZARZA QUE CONSISTE EN LA ADMISIÓN DE RETRANQUEO DE LA EDIFICACIÓN EN DETERMINADAS CALLES SITUADAS EN LA ZONA I. RESIDENCIAL CASCO HISTÓRICO.

ABRIL DE 2018

Solicitante:

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA ZARZA

Equipo redactor:

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

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

Mancomunidad Integral de Municipios Centro

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
En Mérida
Sesión de: 25 de abril de 2019
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

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. 4
4.2.1 INFORMACIÓN GENERAL 4
4.2.2 SITUACIÓN ACTUAL DEL PLANEAMIENTO VIGENTE. DIAGNÓSTICO 5
4.3 MEMORIA JUSTIFICATIVA 5
4.3.1 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL RÉGIMEN DE INNOVACIÓN/ NORMATIVA APLICABLE 5
4.3.1.1 NORMATIVA APLICABLE. 5
4.3.1.2 CUMPLIMIENTO DE LOS FINES Y OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO. 6
4.3.1.3 POTESTAD DE VARIACIÓN DEL PLANEAMIENTO. 7
4.3.1.4 RÉGIMEN DE INNOVACIÓN. 7
4.3.2 JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES. 7
4.3.2.1 JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y OBJETIVOS. 7
4.4 CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN. 8
4.4.1 SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN 8
4.4.2 CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN 8
4.4.3 ORDENACIÓN ESTABLECIDA 8
4.4.3.1 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL 8
4.4.3.2 ORDENACIÓN DETALLADA: 8
4.5 JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES DE CALIDAD Y COHESIÓN URBANA. CUMPLIMIENTO DEL ART. 74 DE LA LSOTEX. 8
4.6 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL 8
4.6.1 PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y ARQUITECTÓNICO. 8
4.7 JUSTIFICACIÓN DE LA LEY 5/2010 DE PREVENCIÓN Y CALIDAD AMBIENTAL DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EXTREMADURA. 8

5 DOCUMENTOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN 9

6 TRAMITACIÓN Y CONCLUSIÓN 10

7 ANEXOS 11

7.1 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. 11
7.2 ANEXO II. HOJA Nº 199 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS REFUNDIDA 13

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 25 de abril de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

1 ANTECEDENTES

1.1 AUTOR DEL ENCARGO

El presente documento tiene por objeto la redacción de la *Modificación Puntual 1/2018 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 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

En las normas urbanísticas, la tipología edificatoria permitida para toda la Zona I- Residencial Casco Histórico, 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 las alineaciones.

Por tanto, el objeto de la Modificación Puntual 1/2018 de las NNSS de La Zarza consiste en la admisión de retranqueos en la edificación en determinadas calles situadas en la Zona I- Residencial Casco Histórico (según denominación de planos de ordenación).

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.

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

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. Sobre una altura de 329 msnm, el municipio de la Zarza se asienta junto a la Sierra del Calvario y muy próximo a la

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 25 de abril de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

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.

Mediante este documento se pretende modificar las condiciones de retranqueo de la edificación situada en las siguientes calles, según se define en la imagen siguiente:

1. Calle Camilo José Cela.
2. Tramo de la calle Miraveles, situado entre la calle Calderita y la calle Cervantes
3. Calle Luis Chamizo.
4. Calle Tierrablanca.



Todas estas calles están en **SUELO clasificado como URBANO**, dentro de la ZONA NORMATIVA **ZONA 1-Residencial Casco Histórico**. 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 de la propiedad afectada, que es la propia de todo el núcleo urbano, no tiene trascendencia en este caso.

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 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

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 25 de abril de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

o no de sometimiento de la Modificación al control ambiental de Evaluación Ambiental Estratégica, el cual dictó Resolución el 18/03/2018 (recibida el 2018/534) **por la que se adoptó la decisión de no someter a Evaluación Ambiental Estratégica el presente documento** (véase el Anexo II de este documento), 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 lo anterior, 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 la Sección 1º del Título V de las Normas Urbanísticas Reguladoras de las NNSS se establecen las Ordenanzas Particulares de la Zona I, Residencial Casco Urbano (ó 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*. Sin embargo, en atención a la creciente demanda existente en el municipio de una tipología edificatoria residencial unifamiliar que permitiera los retranqueos con respecto a las alineaciones se promovió la MP 1/2014 de las NNSS de La Zarza, consistente 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 fue aprobada definitivamente por Resolución de Acuerdo de CUOTEX de 24/09/2015 (publicada el día 29/12/2015 en el DOE nº 248).

Tras la aprobación del documento referido continúa la demanda de edificaciones de vivienda que admita la realización de retranqueos de la edificación con respecto a las alineaciones 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.

Se redacta la presente modificación puntual 2/2013 de las NNSS de La Zarza de acuerdo con los criterios establecidos en:

- La Ley 9/2010 de modificación de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX), 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 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.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 25 de abril de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

- 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 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:

...

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 1/2018 de las NNSS de la Zarza** se propone admitir retranqueos en la edificación en línea alineada a vial entre medianeras en las calles Camilo José Cela, tramo de la calle Miraveles, situado entre la calle Calderita y la calle Cervantes, calle Luis Chamizo y Tierrablanca. 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, ordenando racionalmente la tipología edificatoria en las calles mencionadas se realiza un acto de organización racional de la ocupación del suelo, y éste es uno de los objetivos específicos de la ordenación urbanística. 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. Así mismo, en su apartado 2, se establece literalmente: *"Toda innovación de la ordenación establecida por un plan de ordenación urbanística que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público o descalifique terrenos destinados a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de limitación del precio de venta o alquiler, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las*

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 25 de abril de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

dotaciones públicas, de manera que no se incremente dicho aprovechamiento lucrativo en detrimento de la proporción que ya se hubiese alcanzado como consecuencia de la ejecución del planeamiento. Así mismo se deberá contemplar las medias compensatorias precisas para mejorar las posibilidades de acceso real a la vivienda". 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 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.

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 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.

Entendemos que la **Modificación Puntual 1/2018 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. Al no producirse variación de la edificabilidad no es de aplicación el art. 82.6 de la Ley 9/2010 de modificación de la LSOTEX, en relación a que debieran constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la iniciación de esta Modificación Puntual.

4.3.2 JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES.

4.3.2.1 JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y OBJETIVOS.

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.

La presente Modificación Puntual, por tanto, tiene por objeto regularizar una situación que en la actualidad es una realidad construida y una demanda creciente en el municipio, permitiendo que en determinadas calles donde ya se permiten edificaciones dotacionales retranqueadas, también se permitan en general, para los otros usos permitidos en la Zona en las calles indicadas en este documento.

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. 2 título preliminar LSOTEX).

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 25 de abril de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

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. 5 título preliminar LSOTEX).

4.4 CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.

4.4.1 SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Las calles Camilo José Cela, tramo de la calle Miraveles, situado entre la calle Calderita y la calle Cervantes, calle Luis Chamizo y Tierrablanca todas indicadas en el punto 2 de este documento, incluidas todas en la Zona 1.

4.4.2 CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN

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

4.4.3 ORDENACIÓN ESTABLECIDA

4.4.3.1 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

No se modifica la ordenación estructural

4.4.3.2 ORDENACIÓN DETALLADA:

La Ordenación Detallada se verá alterada toda vez que se incorpora la posibilidad de realizar retranqueos las edificaciones situadas en las calles Camilo José Cela, tramo de la calle Miraveles, Calle Luis Chamizo y calle Tierrablanquero.

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

Mediante la modificación de la tipología edificatoria, permitiendo el retranqueo mencionado, no se pretende ningún incremento de aprovechamiento, por lo que la proporción adecuada de los servicios se refiere en este caso a las infraestructuras urbanísticas (viario, agua, saneamiento y electricidad), sin que sea preciso disponer otras dotaciones.

Por tanto, conforme a lo anterior y conforme 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.

4.6 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

4.6.1 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.

4.7 JUSTIFICACIÓN DE LA LEY 5/2010 DE PREVENCIÓN Y CALIDAD 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 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 18/03/2018 (recibida el 2018/534) **por la que se adoptó la decisión de no someter a Evaluación Ambiental Estratégica el presente documento** (véase el Anexo II de este documento), 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 lo anterior, 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.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 25 de abril de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

5 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

Se exceptúan de esta condición de alineación a vial exclusivamente:

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.

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 1/2018:

"2.- Tipología edificatoria:

Edificación en Línea alineada a vial entre medianeras

Se exceptúan de esta condición de alineación:

-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, el cual, en caso de disponer de cerramiento sobre la alineación oficial, deberá cumplir las determinaciones de la normativa vigente por la que se regulan las exigencias básicas de habitabilidad de las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

En el anexo correspondiente se adjunta hoja refundida nº199 de las Normas Urbanísticas Reguladoras

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 25 de abril de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

6 TRAMITACIÓN Y CONCLUSIÓN

Con el presente proyecto se ha pretendido recoger el objeto y la justificación de la modificación de las NNSS de la Zarza que permite la ADMISIÓN DE RETRANQUEOS EN LA EDIFICACIÓN EN LÍNEA ALINEADA A VIAL ENTRE MEDIANERAS EN LAS CALLES CAMILO JOSÉ CELA, TRAMO DE LA CALLE MIRAVELES, SITUADO ENTRE LA CALLE CALDERITA Y LA CALLE CERVANTES, CALLE LUIS CHAMIZO Y TIERRABLANCA TODAS SITUADAS EN LA ZONA I. RESIDENCIAL CASCO URBANO EN DETERMINADAS SUPUESTOS. 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 según se refiere en el **informe jurídico de tramitación** que acompaña este documento.

En Calamonte, a 6 de abril de 2018

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

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 25 de abril de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

7 ANEXOS

7.1 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.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 25 de abril de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA

Consejería de Medio Ambiente y Rural,
Políticas Agrarias y Territorio

Dirección General de Medio Ambiente

Avda. de Luis Ramallo, s/n
06800 MÉRIDA
Teléfono: 924 00 20 00
Fax: 924 93 00 54

JUNTA DE EXTREMADURA
REGISTRO ÚNICO
Nº 2018/2023000367
14/03/2018 11:49:11

Ayuntamiento de La Zarza
Plaza Ayuntamiento 1
06830 La Zarza
Badajoz

Expte.: IA18/00392
Asunto.: Comunicado de no sometimiento a Evaluación Ambiental Estratégica

En relación con el Oficio remitido por el Ayuntamiento de La Zarza, con fecha de entrada en el Sistema de Registro Único de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura 28 de febrero de 2018, relativo a la Modificación Puntual Nº 1/2018 de las Normas Subisidiarias de La Zarza, consistente en la modificación del apartado 2 del artículo 190 de las NN.SS., por el cual se cambian las condiciones de retranqueo de la edificación situada en la calle Luis Chamizo, calle Tierrablanca y un tramo de la calle Miraveles situado entre la calle Calderita y la calle Cervantes, localizadas en Suelo Urbano y reguladas por la Normativa Zona 1-Residencial Casco Histórico, 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.

No obstante lo anterior, 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 debido cumplimiento a aquellas otras exigencias que la actuación requiera por imperativo legal.

Mérida, 15 de marzo de 2018

EL DIRECTOR GENERAL DE MEDIO AMBIENTE

Fdo.: Pedro Muñoz Barco

AYUNTAMIENTO DE LA ZARZA
REGISTRO GENERAL
26/03/2018 10:30
ENTRADA Nº: 2018/534

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 25 de abril de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

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

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 25 de abril de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

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. Se exceptúan de esta condición de alineación exclusivamente:

- 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 calle Calderita y Cervantes, calle Luis Chamizo y Tierrablanca.

En las calles mencionadas se permite la realización de edificaciones de vivienda unifamiliar con patio delantero, el cual, en caso de disponer de cerramiento sobre la alineación oficial, deberá cumplir las determinaciones de la normativa vigente por la que se regulan las exigencias básicas de habitabilidad de las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

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 ./

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 25 de abril de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA