



ACUERDO de 25 de abril de 2019, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de modificación puntual n.º 1/2018 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de La Zarza, consistente en permitir el retranqueo de la edificación a fachada en determinadas calles de la ordenanza "Zona I. Residencial del Casco Histórico". (2019AC0068)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 25 de abril de 2019, adoptó el siguiente acuerdo:

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio y debatido el asunto.

De conformidad con lo previsto en el artículo 7.2.h del Decreto 50/2016, de 26 de abril, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de resolver sobre su aprobación definitiva, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Las competencias en materia de Urbanismo y Ordenación del Territorio se encuentran actualmente asignadas a la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio, mediante Decreto del Presidente 21/2017, de 30 de octubre, por el que se modifican la denominación, el número y las competencias de las Consejerías que conforman la Administración de la Junta de Extremadura.

Por Decreto 181/2017, de 7 de noviembre, se estableció la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, atribuyéndose a la actual Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio el ejercicio de esta competencia, así como la de asegurar el funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Así mismo, la disposición adicional primera del citado Decreto 181/2017, indica que "las referencias del ordenamiento a los órganos suprimidos, se entenderán realizadas a los que en esta misma norma se crean, los sustituyen o asumen sus competencias".

Puesto que La Zarza no dispone de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal adaptadas u homologadas a la ordenación estructural del artículo 70.1.1 de la Ley 15/2001 (LSOTEX), hasta tanto dicha homologación se produzca, la competencia de aprobación definitiva del planeamiento radicará, en todo caso, en dicho órgano de la Junta de Extremadura.



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 (artículo 80 de LSOTEX).

Respecto del asunto epigrafiado, se ha seguido el procedimiento para su aprobación previsto en los artículos 77 y siguientes de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX).

Con la nueva propuesta concretada por el Ayuntamiento, se ha podido aclarar que con la presente modificación únicamente se pretende ampliar en 4 nuevas calles, la norma "excepcional" de permitir el retranqueo de 3 m, contemplada en las condiciones de edificación aplicable a la Zona 1. Residencial Casco Urbano, que se sumarían a las 15 calles donde actualmente se permite esta medida.

Sus determinaciones se han adaptado a las limitaciones contenidas en el artículo 80.2 de la LSOTEX.

En su virtud, esta Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación,

ACUERDA :

- 1) Aprobar definitivamente la modificación puntual n.º 1/2018, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiada.
- 2) Publicar, como anexo I a ese acuerdo, la normativa urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación.

Por otro lado, y a los efectos previstos en el artículo 79.2 de la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la LSOTEX (DOE de 10-04-2015), a esta resolución (que también se publicará en la sede electrónica de la Junta de Extremadura), se acompañará un anexo II contemplativo de un resumen ejecutivo, en el que, con la identificación de la empresa o técnico redactor del proyecto y su correspondiente cualificación empresarial o profesional, se recojan las características esenciales de la nueva ordenación, junto con un extracto explicativo de sus posibles aspectos ambientales.

Como anexo III se acompañará certificado del Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial y Secretario de la CUOTEX, en el que se hará constar la fecha y n.º de inscripción con la que se ha procedido al depósito previo del documento aprobado en el Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico y de Ordenación Territorial dependiente de esta Consejería (artículo 79.1.f de la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la LSOTEX).



Contra este acuerdo que tiene carácter normativo no cabe recurso en vía administrativa (artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), y solo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su publicación (artículo 46 de Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

Mérida, 25 de abril de 2019.

V.º B.º

La Presidenta,

EULALIA ELENA MORENO DE ACEVEDO YAGÜE

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN



ANEXO I

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto más arriba epigrafiado por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 25 de abril de 2019, en la que se aprueba la modificación puntual n.º 1/2018 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico, consistente en permitir el retranqueo de la edificación a fachada en determinadas calles de la ordenanza "Zona I. Residencial del Casco Histórico", quedando como sigue el artículo afectado:

"Artículo 190: Condiciones de la Edificación:

1. Parcelación:

— Parcela existente:

Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último catastro vigente; si esta parcela incumpliese las condiciones de parcela mínima admisible, deberá haber sido escriturada con anterioridad a la aprobación definitiva de las presentes Normas para poder ser edificable.

— Parcela mínima:

Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

Fachada: 5,0 m.

Fondo: 8,0 m.

Superficie: 70,0 m.

Dimensión mínima entre linderos: 4,5 m.

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:

Categoría A:

Tall. Artesanales.....250 m²

Categoría B:

Pequeña industria compatible con la vivienda 300 m²



2. Tipología edificatoria:

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

- Los edificios destinados a equipamiento dotacional, los cuales podrán construirse retranqueados de la línea de fachada y no adosados a las medianeras laterales según la tipología de edificación aislada, (artículo 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 EX-105, Molineta, avda. de Europa, José de Espronceda, Almendralejo, avda. de la Paz desde la calle La Mina hasta el suelo no urbanizable, calles Camilo José Cela, tramo de la calle Miraveles, situado entre las calles Calderita y Cervantes, calle Luis Chamizo y Tierrablanca.
- En las calles mencionadas se permite la realización de edificaciones de vivienda unifamiliar con patio delantero con una dimensión mínima de 3 metros.
- Deberá realizarse el cerramiento del patio en línea de vial con obra de albañilería y/o cerrajería respetando las condiciones estéticas generales de estas normas.

3. Implantación:

Ocupación:

La edificación podrá ocupar como máximo el 75 % de la superficie edificable de la parcela cuando se destine a vivienda y para cualquier planta. Cuando el uso en planta baja sea distinto al residencial, podrá ocuparse en ella el 100 %.

En las parcelas edificables con superficie inferior a 90 m², la edificación podrá ocupar el 100% de la superficie edificable de la parcela, sin perjuicio de la observancia de las condiciones higiénico-sanitarias.

*Profundidad edificable:

Se podrá edificar hasta la profundidad siguiente:

- Vivienda unifamiliar: 20 metros.
- Vivienda plurifamiliar: 20 metros.
- Equipamiento dotacional: Todo el fondo de la parcela.
- Otros usos: 20 metros.



*Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

- En el uso de equipamiento dotacional la edificación se retranqueará de todas sus lindes un mínimo de 3 m en el caso de tipología aislada.

4. Volumen:

* Número de plantas máximo:

Sin perjuicio de lo expresado en el artículo 130 de la presente normativa, para todo el ámbito de actuación de la presente ordenanza el número máximo de plantas será:

Tres plantas para:

Calles con ancho (según definición del artículo 63) superior a 6 m, siempre que en el tramo a edificar el ancho sea igual o superior a 10 m.

Dos plantas para:

Cualquier otro caso.

* Altura máxima:

La altura máxima, según el artículo 131 de la presente normativa será de:

- Para una planta 4,5 metros.
- Para dos plantas 7,20 metros.
- Para tres plantas 10,00 metros.

* Edificabilidad máxima sobre parcela:

La edificabilidad máxima sobre parcela será la resultante de los parámetros de ocupación, fondo edificable y n.º de plantas ya dados, no sobrepasando en ningún caso los siguientes valores:

— Vivienda unifamiliar y equipamiento dotacional:

La edificabilidad máxima sobre parcela será siempre inferior a 2 m²/m².

— Vivienda plurifamiliar y otros usos:

La edificabilidad máxima será siempre inferior a 2 m²/m².

— En las parcelas edificables con superficie inferior a 90 m², la edificabilidad máxima será de 2 m²/m².



*Edificabilidad máxima sobre Unidad de Ejecución no prevista. Estudio de Detalle.

En caso de tratarse de una Unidad de Ejecución de nueva creación, no prevista, la edificabilidad máxima global de la Unidad será de 0,80 m²de techo por m² de superficie de la unidad.

5. Condiciones específicas.

En todo caso, las parcelaciones de solares de más de 500 metros cuadrados de superficie, no previstas desde este planeamiento como desarrollo final de Unidades de Ejecución ya planteadas y resueltas, serán objeto de la delimitación de una Unidad de Ejecución y la redacción del pertinente Estudio de Detalle o Plan Especial que posibilite su ejecución.



ANEXO II

RESUMEN EJECUTIVO

RESUMEN EJECUTIVO DE LAS CARACTERÍSTICAS ESENCIALES DE LA NUEVA ORDENACIÓN

La modificación puntual 1/2018 de las NNSS de La Zarza, ha sido aprobada definitivamente por Acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de 25/04/2019. En atención a lo expresado en artículo 79.2 de la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la LSOTEX (DOE de 10-04-2015) se redacta a continuación Resumen Ejecutivo de la modificación puntual 1/2018 de las Normas Subsidiarias de La Zarza (NNSS), consistente en la admisión de retranqueo de la edificación en determinadas calles situadas en la zona I. Residencial casco urbano.

El documento de modificación puntual se ha redactado por el 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 PI Dehesa del Rey 06810, Calamonte (Badajoz).

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 1.ª del título V de las Normas Urbanísticas Reguladoras de las NNSS se establecen las Ordenanzas Particulares de la zona I. Residencial casco urbano (o 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 los linderos se promovió una modificación puntual n.º 1/14 de las Normas Subsidiarias de La Zarza consistente en admisión de retranqueos en la edificación en línea alineada a vial entre medianeras en zona i. residencial casco urbano en determinadas supuestos, que fue aprobada definitivamente por Resolución de Acuerdo de CUOTEX de 24/09/2015 (publicada el día 29/12/2015 en el DOE n.º 248). Tras la aprobación de aquel documento de referencia continúa la demanda de edificaciones de vivienda que admite 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 ha considerado procedente promover el presente documento de Modificación Puntual 1/2018 de las NNSS de La Zarza para incorporar en las edificaciones de las calles Camilo José Cela, tramo de la calle Miraveles, situado entre la calle Calderita y la calle Cervantes, calle Luis Chamizo y Tierrablanca, como nuevos ámbitos en los supuestos de excepción contemplados en el artículo 190 de las NNSS vigentes.

La nueva ordenación justifica expresa y concretamente sus mejoras para el bienestar de la población dando cumplimiento así a los principios y fines de la actividad pública urbanísticas



enunciados en dicho artículo, 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.

EXTRACTO EXPLICATIVO DE LA INTEGRACIÓN DE LOS ASPECTOS AMBIENTALES

En base al artículo 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 por la que se adoptó la decisión de no someter a evaluación ambiental estratégica el presente 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.

**ANEXO III**

REGISTRO DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

D. Juan Ignacio Rodríguez Roldán, como encargado del Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, adscrito a esta Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio,

CERTIFICA:

Que con fecha 04/07/2019 y n.º BA/036/2019, se ha procedido al DEPÓSITO previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación Puntual n.º 1/2018 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico, consistente en permitir el retranqueo de la edificación a fachada en determinadas calles de la ordenanza "Zona I. Residencial Casco Histórico.

Municipio: La Zarza.

Aprobación definitiva: 25 de abril de 2019.

Su inscripción no supone valoración alguna del procedimiento de aprobación y de la supuesta conformidad con el contenido con la legislación territorial y urbanística, y se realiza únicamente a los efectos previstos en el art. 79.1.f) de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Y para que conste, expido la presente en el lugar y fecha abajo indicados.

Mérida, 4 de julio de 2019.

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN