



## **AYUNTAMIENTO DE ZAFRA**

*ANUNCIO de 14 de marzo de 2025 sobre aprobación definitiva de la modificación puntual de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana.*  
(2025080465)

En Pleno del Excelentísimo Ayuntamiento de Zafra en sesión ordinaria celebrada el día veintisiete de febrero de dos mil veinticinco y tras la tramitación del oportuno procedimiento, adoptó acuerdo de aprobación definitiva de la modificación puntual de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana con aprobación definitiva el 26 de diciembre de 1988, Ordenanza IV.

De acuerdo con el artículo 25.2 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana se procede a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva, con el tenor literal siguiente:

"...Por lo tanto, a la vista de los antecedentes obrantes en el expediente 6001/2023, relativo a la Propuesta de Modificación Puntual de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana con aprobación definitiva el 26 de diciembre de 1988, formulada por doña Vanessa Carrascosa Catalina, y redactada por el arquitecto D. Julián Vega García, colegiado en el COADE n.º \*\*52\*\*.

Iniciado el expediente y realizada la tramitación establecida en la normativa aplicable, que ha quedado plasmada mediante la incorporación de la siguiente documentación:

<b>Documento</b>	<b>Fecha/N.º</b>	<b>Observaciones</b>
Propuesta para modificación puntual del PGOU de Zafra	29/08/2023	Contiene informe de procedimiento
Emisión de informe técnico y jurídico	21/09/2023	Favorables
Consulta DG Sostenibilidad	25/09/2023	
Respuesta DG Sostenibilidad	25/04/2024	No sometimiento
Emisión de informe técnico municipal	24/06/2024	Favorable
Emisión de informe jurídico municipal	24/06/2024	Favorable
Propuesta de acuerdo	25/06/2024	
Dictamen de la Comisión Informativa	27/06/2024	



Aprobación Inicial		
Acuerdo del Pleno de aprobación inicial de la modificación puntual	08/07/2024	Acuerdo de Pleno
Anuncio de información pública DOE	07/08/2024	
Anuncio de información pública BOP	29/08/2021	
Certificado de Secretaría	14/10/2024	Certifica no existencia de alegaciones
Emisión de informe técnico	24/10/2024	Favorable
Informe de la Secretaría General	28/10/2024	Favorable
Dictamen de la Comisión Informativa Aprobación Provisional	31/10/2024	
Acuerdo del Pleno de aprobación provisional de la modificación puntual	12/11/2024	Acuerdo de Pleno
Resolución de la Dirección General de Urbanismo	07/02/2025	Favorable

A la vista del dictamen emitido por la Comisión Informativa de Urbanismo celebrada en sesión ordinaria en fecha 27 de febrero de 2025, conocida la propuesta formulada, el Pleno de esta Corporación, por unanimidad de los asistentes, adopta los siguientes acuerdos:

Primero. Aprobar definitivamente el proyecto de modificación puntual de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana con aprobación definitiva el 26 de diciembre de 1988 contenido en la propuesta formulada antes citada.

Segundo. Remitir un ejemplar del proyecto aprobado debidamente refundido para su inscripción en el Registro Único de Urbanismo y Ordenación del territorio de Extremadura con carácter previo a su publicación.

Tercero. Publicar en el Diario Oficial de Extremadura, en el Boletín Oficial de la Provincia de Badajoz y en la sede electrónica del Ayuntamiento”.

Zafra, 14 de marzo de 2025. El Alcalde, JUAN CARLOS FERNÁNDEZ CALDERÓN.



PÁGINAS 84, 85 Y 86 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZAFRA

Art. 94. Ordenanza IV: Edificación en manzana cerrada:

1. Ámbito y características.

1. Abarca las áreas del territorio señaladas en el plano Determinaciones en Suelo Urbano.
2. Responde a la tipología de edificación entre medianerías sobre alineación de exterior.
3. Su uso característico es el residencial.

2. Obras admisibles.

1. Son obras admisibles todas las obras en los edificios, (conservación, etc.) de demolición y de nueva edificación reguladas en los artículos 34 y siguientes.

3. Parcela mínima.

Se entiende por parcela mínima aquella que es capaz de acoger en planta, cumpliendo las restantes condiciones particulares, una vivienda que cumpla el programa y superficie establecida para la vivienda mínima, en el artículo 76.

4. Condiciones de la parcela.

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcela, las unidades resultantes deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a) La superficie de parcela será igual o superior a 90 m<sup>2</sup>.
- b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión mayor o igual que 450 cm.
- c) La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior que 450 cm.

Se exceptúan las parcelas que se destinan a usos dotacionales e infraestructurales.

5. Separación a los linderos.

1. La edificación, en caso de ser para uso residencial en planta baja y en las plantas superiores par cualquier uso, se separará del lindero testero una distancia igual o superior a un tercio de su altura de cornisa (H:3), con mínimo 3 m., midiéndose esta distancia perpendicularmente en todos los puntos entre el plano de fachada y el testero, siempre que la profundidad de la parcela sea mayor a 18 m.. La altura de cornisa se medirá para los distintos cuerpos de edificación enfrentados al testero.



6. Posición respecto a la alineación exterior.

1. La edificación deberá constituirse con la línea de fachada sobre alineación exterior, salvo lo dispuesto en el apartado siguiente.

7. Fondo edificable.

No se establece fondo edificable máximo. El aprovechamiento será el que se establece en el apartado 9 siguiente, a excepción de la planta baja, que en caso de ser comercial tendrá un aprovechamiento del 100%.

8. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.

1. El área de movimiento viene determinada por la alineación exterior, los linderos laterales y la línea de fondo de la parcela, sin perjuicio de la posibilidad de ocupar el 100% de la planta baja en el caso de dedicarse a uso comercial.
2. Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela.
3. En parcelas con frente a calles opuestas, la distancia entre los planos de fachada interior de los cuerpos de edificación correspondientes a cada vía será en todos sus puntos igual o superior a dos tercios de la altura de cornisa (2 H:3), con mínimo de 6 m. Como valor H se tomará, si ambos cuerpos tienen distinta altura, el de la mayor.

Se entiende por calles opuestas aquellas cuyos ejes forman entre sí un ángulo inferior a 90° sexagesimales.



## RESUMEN EJECUTIVO

Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Zafra (Badajoz).

### 1. Equipo redactor.

La presente modificación puntual ha sido redactada por D. Julián Vega García, arquitecto.

### 2. Normativa urbanística.

- Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial urbanística y sostenible de Extremadura (LOTUS).
- Decreto 143/2021, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (RGLOTUS).
- Plan General de Ordenación Urbana de Zafra (PGOU).

### 3. Justificación de la modificación.

La modificación puntual se tramita conforme a lo establecido en el apartado 3 de la disposición transitoria segunda de la LOTUS.

Por otro lado, el procedimiento de modificación de los instrumentos de planeamiento general se regula en el artículo 60 del RGLOTUS, indicándose entre otras cuestiones que "La modificación de los Planes Generales Municipales se llevará a cabo por iniciativa del municipio o a instancia de cualquier Administración Pública o entidad adscrita o dependiente de la misma y de las personas físicas o jurídicas, que podrán redactar y proponer al municipio competente para su tramitación, modificaciones de un Plan General Municipal Estructural o Detallado, que en el supuesto de ser aceptadas, serán asumidas como propias y se tramitarán de oficio" y "cualquier modificación, incluidas las derivadas de determinaciones de otros planes legalmente autorizados para ello, deberá contener un documento refundido de forma que el Plan General Municipal se mantenga actualizado"

### 4. Objeto y alcance de la modificación.

El objeto de este documento es suprimir el fondo máximo edificable incluido en la definición del apartado 7 del artículo 94 de las normas urbanísticas (NNUU) del PGOU pretendiendo resolver una problemática en edificaciones en manzana cerrada (Ordenanza IV) cuando se pretende cambiar el uso de la planta baja comercial y ésta ha sido construida más allá de los 18 m medidos desde la alineación exterior. Una vez tramitada la modificación, la edificación podría ubicarse libremente en la parcela sin incrementar su aprovechamiento, que



según se determina en el 94.9, se calculará con la superficie delimitada por la alineación exterior, los linderos laterales y una línea paralela a la alineación exterior separada de ella una distancia de 18 m multiplicada por el número de plantas que le corresponda en función del ancho de calle.

La modificación pretendida afecta a las edificaciones en manzana cerrada, reguladas en la Ordenanza IV de las NNUU y grafiadas en el plano n.º 4 con título "Determinaciones en Suelo Urbano".

#### 5. Contenido de la modificación.

Documentación afectada por la modificación:

- La modificación objeto del presente documento afectará únicamente al articulado de las NNUU del PGOU:

Artículo 94 La modificación propuesta para este artículo modifica el apartado 7 y el subapartado 1 del apartado 8, dejando el resto sin ningún cambio. Será la siguiente:

"7. Fondo edificable.

No se establece fondo edificable máximo. El aprovechamiento será el que se establece en el apartado 9 siguiente, a excepción de la planta baja, que en caso de ser comercial tendrá un aprovechamiento del 100%".

"8. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.

El área de movimiento viene determinada por la alineación exterior, los linderos laterales y la línea de fondo de la parcela, sin perjuicio de la posibilidad de ocupar el 100% de la planta baja en el caso de dedicarse a uso comercial".

1. El área de movimiento viene determinada por la alineación exterior, los linderos laterales y la línea de fondo de la parcela, sin perjuicio de la posibilidad de ocupar el 100% de la planta baja en el caso de dedicarse a uso comercial".

Se presenta comparativa diferenciando la redacción actual del artículo y la propuesta en la modificación (en negrita y subrayado).



## TÍTULO V

### Condiciones particulares de la edificación

#### Art. 94. Ordenanza IV: Edificación en manzana cerrada

Redacción actual.

##### 1. Ámbito y características.

1. Abarca las áreas del territorio señaladas en el plano Determinaciones en Suelo Urbano.
2. Responde a la tipología de edificación entre medianerías sobre alineación de exterior.
3. Su uso característico es el residencial.

##### 2. Obras admisibles.

1. Son obras admisibles todas las obras en los edificios, (conservación, etc.) de demolición y de nueva edificación reguladas en los artículos 34 y siguientes.

##### 3. Parcela mínima.

Se entiende por parcela mínima aquella que es capaz de acoger en planta, cumpliendo las restantes condiciones particulares, una vivienda que cumpla el programa y superficie establecida para la vivienda mínima, en el artículo 76.

##### 4. Condiciones de la parcela.

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcela, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. La superficie de parcela será igual o superior a 90 m<sup>2</sup>.
2. El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión mayor o igual que 450 cm.
3. La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior que 450cm.

Se exceptúan las parcelas que se destinan a usos dotacionales e infraestructurales.

##### 5. Separación a los linderos.

1. La edificación, en caso de ser para uso residencial en planta baja y en las plantas superiores para cualquier uso, se separará del lindero testero una distancia igual o superior



a un tercio de su altura de cornisa ( $H:3$ ), con mínimo 3 m., midiéndose esta distancia perpendicularmente en todos los puntos entre el plano de fachada y el testero, siempre que la profundidad de la parcela sea mayor a 18 m. La altura de comisa se medirá para los distintos cuerpos de edificación enfrentados al testero.

6. Posición respecto a la alineación exterior.

1. La edificación deberá constituirse con la línea de fachada sobre alineación exterior, salvo lo dispuesto en el apartado siguiente.

7. Fondo edificable.

Se establece el fondo edificable máximo en 18 m., a excepción de la planta baja, que en caso de ser comercial tendrá un aprovechamiento del 100%.

8. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.

1. El área de movimiento viene determinada por la alineación exterior, los linderos laterales y la línea de fondo edificable, sin perjuicio de la posibilidad de ocupar el 100% de la planta baja en el caso de dedicarse a uso comercial.
2. Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela.
3. En parcelas con frente a calles opuestas, la distancia entre los planos de fachada interior de los cuerpos de edificación correspondientes a cada vía será en todos sus puntos igual o superior a dos tercios de la altura de cornisa ( $2 H:3$ ), con mínimo de 6. Como valor  $H$  se tomará, si ambos cuerpos tienen distinta altura, el de la mayor. Se entienden por calles opuestas aquellas cuyos ejes forman entre sí un ángulo inferior a  $90^\circ$  sexagesimales.

En parcelas con frente a calles opuestas, la distancia entre los planos de fachada interior de los cuerpos de edificación correspondientes a cada vía será en todos sus puntos igual o superior a dos tercios de la altura de cornisa ( $2 H:3$ ), con mínimo de 6. Como valor  $H$  se tomará, si ambos cuerpos tienen distinta altura, el de la mayor. Se entienden por calles opuestas aquellas cuyos ejes forman entre sí un ángulo inferior a  $90^\circ$  sexagesimales.

Redacción propuesta en la modificación.

1. Ámbito y características.

1. Abarca las áreas del territorio señaladas en el plano Determinaciones en Suelo Urbano.



2. Responde a la tipología de edificación entre medianerías sobre alineación de exterior.

3. Su uso característico es el residencial.

2. Obras admisibles.

1. Son obras admisibles todas las obras en los edificios, (conservación, etc.) de demolición y de nueva edificación reguladas en los artículos 34 y siguientes.

3. Parcela mínima.

Se entiende por parcela mínima aquella que es capaz de acoger en planta, cumpliendo las restantes condiciones particulares, una vivienda que cumpla el programa y superficie establecida para la vivienda mínima, en el artículo 76.

4. Condiciones de la parcela.

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcela, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. La superficie de parcela será igual o superior a 90 m<sup>2</sup>.

2. El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión mayor o igual que 450 cm.

3. La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior que 450cm.

Se exceptúan las parcelas que se destinan a usos dotacionales e infraestructurales.

5. Separación a los linderos.

1. La edificación, en caso de ser para uso residencial en planta baja y en las plantas superiores para cualquier uso, se separará del lindero testero una distancia igual o superior a un tercio de su altura de cornisa (H:3), con mínimo 3 m., midiéndose esta distancia perpendicularmente en todos los puntos entre el plano de fachada y el testero, siempre que la profundidad de la parcela sea mayor a 18 m. La altura de comisa se medirá para los distintos cuerpos de edificación enfrentados al testero.

6. Posición respecto a la alineación exterior.

1. La edificación deberá constituirse con la línea de fachada sobre alineación exterior, salvo lo dispuesto en el apartado siguiente.



#### 7. Fondo edificable.

No se establece fondo edificable máximo. El aprovechamiento será el que se establece en el apartado 9 siguiente, a excepción de la planta baja, que en caso de ser comercial tendrá un aprovechamiento del 100%

#### 8. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.

1. El área de movimiento viene determinada por la alineación exterior, los linderos laterales y la línea de fondo de la parcela, sin perjuicio de la posibilidad de ocupar el 100% de la planta baja en el caso de dedicarse a uso comercial.
2. Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela.
3. En parcelas con frente a calles opuestas, la distancia entre los planos de fachada interior de los cuerpos de edificación correspondientes a cada vía será en todos sus puntos igual o superior a dos tercios de la altura de cornisa (2 H:3), con mínimo de 6. Como valor H se tomará, si ambos cuerpos tienen distinta altura, el de la mayor. Se entienden por calles opuestas aquellas cuyos ejes forman entre sí un ángulo inferior a 90º sexagesimales.

En parcelas con frente a calles opuestas, la distancia entre los planos de fachada interior de los cuerpos de edificación correspondientes a cada vía será en todos sus puntos igual o superior a dos tercios de la altura de cornisa (2 H:3), con mínimo de 6. Como valor H se tomará, si ambos cuerpos tienen distinta altura, el de la mayor. Se entienden por calles opuestas aquellas cuyos ejes forman entre sí un ángulo inferior a 90º sexagesimales.

En cuanto a la planimetría, no se precisa la modificación de ningún plano del PGOU.

#### 6. Efectos ambientales.

Según lo dispuesto en el artículo 49 y siguientes de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura se presentó el documento inicial estratégico, ante el cual, la Dirección General de Medio Ambiente decidió no someter la modificación puntual al procedimiento de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente en la forma prevista en la Ley por considerar que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.



REGISTRO ÚNICO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE EXTREMADURA  
(artículo 59 de la LOTUS)

Sección 2.ª: R.º de Instrumentos de Planeamiento Territorial y Urbanístico.

D. Juan Ignacio Rodríguez Roldán, como encargado del Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura adscrito a esta Consejería,

CERTIFICA:

Que con fecha 10/03/2025 y n.º de inscripción, BA/010/2025 se ha procedido al depósito, previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción<sup>1</sup>:       Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana que afecta al fondo máximo edificable de la ordenanza IV (art. 94)

Municipio:           Zafra

Administración/Órgano Administrativo: Municipio/Pleno.

Tipo de resolución/fecha: 27/02/2025.

Tipo de Inscripción: Aprobación definitiva.

Su inscripción no supone valoración alguna del procedimiento de aprobación y de conformidad de su contenido con la legalidad de ordenación territorial y urbanística, se realiza sin perjuicio del deber de la Administración Actuante de sujetar sus documentos a posteriores formalidades, y se practica únicamente a los efectos previstos en el artículo 57.6 y 59.I y 4 de la LOTUS y 7l.2.a y 5 de su Reglamento (DOE 28-I2-2l).

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

Mérida, 10 de marzo de 2025. El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial, JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN.

---

<sup>1</sup> R.º de Instrumentos de Planeamiento Territorial y Urbanístico