



RESOLUCIÓN de 29 de mayo de 2008, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, sobre aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector SI-8 de terrenos sitos en la "Dehesa Boyal" en Jerez de los Caballeros. (2010061342)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 29 de mayo de 2008, adoptó la siguiente Resolución:

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 art. 7.2.h del Decreto 314/2007, de 26 de octubre, 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, en el artículo único.2 del Decreto del Presidente 29/2007, de 28 de septiembre, y el art. 3, séptimo del Decreto 299/2007, de 28 de septiembre, por el que se extingue la Agencia Extremeña de la Vivienda el Urbanismo y el Territorio, y se modifica el Decreto 186/2007, de 20 de julio, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de su resolución, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Puesto que Jerez de los Caballeros no dispone de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal adaptadas u homologadas a la ordenación estructural del art. 70.1.1 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (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 (art. 80 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre —LSOTEX—).

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

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

A C U E R D A :

- 1.º) Aprobar definitivamente el Plan Parcial del Sector SI-8 epigrafiado.
- 2.º) Publicar, como Anexo a esta Resolución, sus ordenanzas reguladoras.

Se advierte al Ayuntamiento, para esta y sucesivas ocasiones, que de conformidad con lo indicado en los arts. 76.4 de la LSOTEX y 124.1 y 126.1 del RPLANEX, las iniciativas "particulares" de desarrollo de planeamiento, deberán adoptar la forma y procedimientos previstos en los arts. 118 y siguientes de la LSOTEX para los "programas de ejecución".



A los efectos previstos en el art. 79.2.b de la LSOTEX, el municipio deberá disponer, en su caso y si procede, la publicación del contenido del planeamiento aprobado en el Boletín Oficial de la Provincia.

Contra esta Resolución que tiene carácter normativo no cabe recurso en vía administrativa (art. 107.3 de la LRJAP y PAC), 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 al de su publicación (art. 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

V.º B.º

El Presidente,

F. JAVIER GASPAS NIETO

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

A N E X O

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto más arriba epigrafiado, por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de 29 de mayo de 2008, se adjunta las ordenanzas reguladoras del Plan Parcial de Ordenación del Sector SI-8, así como su ficha:

ORDENANZAS REGULADORAS

4.1. DISPOSICIONES GENERALES

4.1.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Estas ordenanzas serán de aplicación, una vez se produzca la publicación de su aprobación definitiva, en el área incluida en los Planos del presente Plan Parcial de Ordenación (en adelante P.P.)

4.1.2. NORMATIVA APLICABLE.

Serán de aplicación, para las circunstancias y aspectos no previstos en esta normativa, las correspondientes de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Jerez de los Caballeros, completándose con los preceptos establecidos al respecto en la Legislación Urbanística vigente.

4.1.3. DIVISIÓN NORMATIVA: ZONIFICACIÓN.

En función de sus características diferenciadas se establecen las siguientes zonas:

- 1. Industrial (ZI).
- 2. Zonas verdes (ZV).
- 3. Otras Dotaciones (OD).

La delimitación de cada una de estas zonas figura en el Plano 3.1 de los incluidos en el presente P.P.



4.1.4. TRAMITACIÓN DE LICENCIAS.

La tramitación de licencias municipales se ajustará a lo previsto en el Reglamento de servicios de las Entidades Locales, siendo indispensable la previa licencia municipal para toda clase de proyectos de obras, ya sean de nueva planta, ampliación, consolidación, reforma o modificación objetiva del uso de los mismos, la colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública, los movimientos de tierras y los proyectos de urbanización, parcelación y reparcelación, todos los cuales deberán venir suscritos por un facultativo legalmente autorizado, debiendo ajustarse a las condiciones establecidas en los Planes y Proyectos aprobados.

4.2. TERMINOLOGÍA

A los efectos de la presente normativa, los conceptos que se utilizan tienen los mismos significados que en las vigentes "Normas Subsidiarias Municipales de Jerez de los Caballeros" complementadas con los que se relacionan a continuación:

- Tipología de edificación pareada: corresponde al tipo de edificación obligatoriamente adosada a uno de sus linderos laterales y retranqueada del otro lindero lateral y del lindero posterior una distancia no inferior a tres metros (3,00 m).
- Tipología de edificación singular: es aquella edificación de composición libre que, por las especiales características del uso a que se destina, no es asimilable a ninguno de los tipos de edificación usuales. Su autorización, así como la idoneidad de su composición y características, quedarán supeditadas a la aprobación municipal de un Avance o Anteproyecto.

4.3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

4.3.1. CONDICIONES DE USO.

I. Uso Global: Industrial.

II. Usos pormenorizados permitidos:

- Uso característico: Industrial, categorías 1.ª a 5.ª (art. 83 de las NNSS).
- Usos compatibles:
 - Equipamiento dotacional: todos (art. 84 de las NNSS).
 - Residencial unifamiliar (art. 81 de las NNSS): se autoriza como máximo una vivienda para el guarda de la industria o instalación, en edificio independiente y con este uso exclusivo.
 - Terciario: todas las categorías (art. 82 de las NNSS).
 - Servicios de Infraestructura y Transportes (art. 86 de las NNSS).

III. Usos pormenorizados prohibidos:

- Residencial (art. 81 de las NNSS) en todas las tipologías y categorías, a excepción de la vivienda del guarda referida en el apartado II anterior.



- Industrial categoría 6.ª (art. 83 de las NNSS).
- Agrícola (art. 85 de las NNSS).

4.3.2. DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.

4.3.2.1. DETERMINACIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN.

Se define una única Unidad de Actuación, cuyo ámbito coincide con el total del Sector, que se desarrollará en dos etapas: en la primera etapa (cuyo ámbito superficial se define en el Plano n.º 3.9 "Plan de Etapas", de los incluidos en este Plan Parcial) se incluirán las obras de urbanización interiores a la misma, así como aquellas exteriores a la misma que son necesarias para el funcionamiento sin restricciones de las instalaciones que se puedan instalar, tanto si se trata de infraestructuras "interiores" de la segunda etapa como de obras "exteriores" al Sector correspondiente a la conexión o mejora de los Sistemas Generales existentes.

En el documento n.º 6 ("Estudio Económico Financiero") se incluyen los costes de todas las obras e instalaciones necesarias (interiores y exteriores al Sector).

4.3.2.2. ESTUDIOS DE DETALLE.

Si se considerase necesaria la redacción de Estudios de Detalle para ajustar o reordenar determinaciones del presente P.P., podrán formularse atendiendo a lo especificado en la legislación urbanística vigente.

4.3.2.3. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

Son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica el Plan Parcial. No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de la edificación y deberán detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto.

No podrán modificar las previsiones del Plan Parcial sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

Comprenderán una memoria descriptiva de las características de las obras, plano de situación en relación con el conjunto urbano, planos de proyecto y de detalle, mediciones, cuadros de precios, presupuesto y pliego de condiciones de las obras y servicios.

Las características de las redes de distribución de agua, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público, gas y telecomunicaciones cumplirán las especificaciones municipales y la legislación sectorial vigente, se definirán en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

4.3.2.4. PARCELACIONES.

Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en 2 o más lotes.



Toda parcelación urbanística quedará sujeta a licencia.

4.3.2.5. CESIONES.

Las cesiones de Suelo al Excmo. Ayuntamiento de Jerez de los Caballeros se realizarán y materializarán conforme a lo dispuesto en la Legislación Urbanística vigente de aplicación.

4.4. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

4.4.1. CONDICIÓN GENERAL.

En todo lo no especificado expresamente para este Sector en el presente P.P., será de aplicación lo dispuesto en las vigentes NNSS para el Suelo Urbano.

4.4.2. PARCELA MÍNIMA. SEGREGACIÓN DE PARCELAS.

Se establecen, para la parcela mínima edificable, las siguientes limitaciones:

- Fachada mínima: 10,00 m.
- Fondo mínimo: 20,00 m.
- Superficie mínima: 200 m².

Podrán subdividirse las parcelas definidas en el presente P.P., respetando los valores mínimos anteriores.

4.4.3. AGRUPACIÓN DE PARCELAS.

Se permite el agrupamiento de parcelas para formar una de mayores dimensiones.

La agrupación no exime del cumplimiento de todas las prescripciones establecidas en las presentes ordenanzas.

4.4.4. TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN.

Se autorizan, de las definidas en el artículo 62 de las NNSS, las siguientes:

- Edificación en línea.
- Edificación aislada.
- Edificación en hilera.
- Edificación adosada.

Además de las anteriores, se autoriza la tipología "Edificación Pareada", definida en el artículo 209-bis/A.5 de las NNSS y en el apartado 4.2. de estas ordenanzas.

Asimismo, para el caso de instalaciones que precisen edificaciones de composición, dimensiones y/o tipología específica que no se ajuste a las anteriores, la Edificación Singular, definida en el artículo 209-bis/A.5 de las NNSS y en el apartado 4.2 de estas ordenanzas.



4.4.5. OCUPACIÓN DEL SUELO.

La máxima ocupación del suelo de la parcela por la edificación será:

– Uso industrial:

- Parcelas de superficie $\leq 500 \text{ m}^2$: 95%.
- Parcelas de superficie $> 500 \text{ m}^2$: 80%.
- Zonas verdes: 3%.
- Otros usos: 80%.

4.4.6. SITUACIÓN DE LAS EDIFICACIONES: RETRANQUEOS.

En la tipología de edificación aislada la edificación se retranqueará de los linderos laterales y posterior un mínimo de tres metros (3,00 m).

En la tipología de edificación pareada la edificación se retranqueará del lindero lateral libre y del posterior un mínimo de tres metros (3,00 m).

Se establece un retranqueo de fachada mínimo, respecto de la alineación oficial principal de la calle, de cinco metros (5,00 m). La definición gráfica de este retranqueo de fachada se incluye en el Plano n.º 3.2 ("Parcelación y Alineaciones").

4.4.7. NÚMERO DE PLANTAS Y ALTURA DE LAS EDIFICACIONES.

La altura máxima permitida será de dos (2) plantas y nueve metros (9,00 m), medida a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de la cubierta. La cumbrera tendrá una altura máxima de doce metros (12,00 m). No obstante, podrá superarse la altura anteriormente referida con aquellos elementos propios de la actividad a implantar necesarios para su funcionamiento.

No será de aplicación la anterior limitación de altura para las Edificaciones de Tipología Singular (definida en el artículo 209-bis/A.5 de las de las NNSS) que, en todo caso, deberán presentar un Avance justificativo o Anteproyecto para su aprobación por el Ayuntamiento.

4.4.8. COEFICIENTES DE EDIFICABILIDAD.

El coeficiente de edificabilidad, respecto de la superficie total de la parcela, tendrá los siguientes valores máximos:

Uso/Zona	Edificabilidad superficial (m^2/m^2)
Industrial	1,00
Dotacional	0,45
Zonas verdes	0,015
Otros	0,00

Para la medición de la edificabilidad se computará todo lo construido sobre la rasante y las entreplantas, pero no los sótanos, ni semisótanos.



No se computarán las plantas diáfanas de la edificación siempre que registralmente se asegure la imposibilidad de su cerramiento, siendo computables estas plantas a efecto de las limitaciones de altura.

4.4.9. CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN.

4.4.9.1. CONDICIONES GENERALES.

1. Toda construcción, tanto en su conjunto como en cada uno de los elementos que la definen, deberá adecuarse a las condiciones estéticas, de composición, diseño, materiales y métodos constructivos de la zona.
2. Cuando el Ayuntamiento estime que el proyecto de una edificación de nueva planta, no cumple lo dispuesto en el apartado anterior, denegará la licencia solicitada, haciendo constar los motivos de la denegación.

4.4.9.2. TRATAMIENTO DE FACHADAS Y OTROS PARAMENTOS.

1. Las fachadas se enfoscarán y se pintarán, preferiblemente en colores claros. También podrá emplearse la piedra natural, bloques de hormigón cara vista, paneles prefabricados de hormigón o el ladrillo visto.
2. Se prohíbe expresamente el empleo de azulejos y baldosas de terrazo o similares en el revestimiento, total o parcial, de las fachadas, así como en la formación de zócalos, mochetas, recercado de huecos, etc., tanto en las edificaciones de nueva planta como en las reformas de las existentes.
3. Todas las medianeras y demás paramentos de las construcciones que, como consecuencia de la composición de las edificaciones o de las diferentes alturas de las colindantes, sean visibles desde los espacios libres de uso público, se tratarán igual que las fachadas.
4. En circunstancias excepcionales, el Ayuntamiento autorizará otros tratamientos para estos paramentos, siempre que se justifique en el proyecto correspondiente que la elección de materiales, color, textura y diseño de formas se integra en la composición general del propio edificio y su entorno inmediato. La apreciación de estas circunstancias corresponde al Ayuntamiento.
5. Se prohíbe expresamente impermeabilizar esta clase de paramentos con productos bituminosos de colores oscuros, fibrocemento o materiales similares desde el punto de vista estético.

4.4.9.3. CUBIERTAS.

Para conseguir la unidad en la composición se autorizan únicamente los siguientes materiales:

- Tejas curvas o mixtas de material cerámico o de hormigón, de color rojo.
- Chapa prelacada, de color rojo o verde.

4.4.9.4. CARPINTERÍA Y CERRAJERÍA.

Se prohíbe el aluminio en su color natural en paramentos visibles desde el exterior.



Se recomienda la cerrajería forjada de fundición o de perfiles de hierro pintados de tono oscuro.

Asimismo se recomienda la carpintería exterior de madera barnizada en su color o hierro para pintar en tonos oscuros.

4.4.10. CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS Y MEDIO AMBIENTALES.

4.4.10.1. CONDICIONES GENERALES.

1. Todas las edificaciones destinadas a cualquiera de los usos permitidos, deberán cumplir las condiciones establecidas por la reglamentación vigente en el momento de la aprobación definitiva de este Plan Parcial y durante la ejecución.
2. Sin perjuicio de la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y en el resto de legislación aplicable vigente, todas las actividades que se pretendan implantar en el área del P.P. deberán cumplir las condiciones siguientes:

Ruidos.

El nivel sonoro máximo será de 50 dB(A) en horario nocturno y 70 Db(A) en horario diurno, medidos en el eje de las calles contiguas a la parcela de que se trate, adaptándose al Decreto 2/1991, de 8 de enero, de Reglamentación de Ruidos de la Consejería de Sanidad y Consumo de la Junta de Extremadura.

Aguas residuales.

Los vertidos a la red pública de alcantarillado deberán cumplir las condiciones del "Reglamento de vertidos de aguas residuales" del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de los Caballeros.

Residuos gaseosos.

- La cantidad máxima de polvo contenida en los gases o humos emanados de las industrias no será superior a 1,50 gramos por metro cúbico.
- El peso total de polvo emanado por cada instalación no será superior a 50 kilogramos por hora.
- Quedan totalmente prohibidas las emisiones de polvo o gases nocivos.

4.4.11. CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.

Si durante la ejecución de obras en el Sector se detectaran hallazgos arqueológicos se actuará conforme a lo establecido en el artículo 54 de la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, que se transcribe a continuación:

"Artículo 54. Suspensión de obras.

Si durante la ejecución de una obra, se hallasen restos u objetos con valor arqueológico, el promotor y/o la dirección facultativa de la misma paralizarán inmediatamente los



trabajos, tomarán las medidas adecuadas para la protección de los restos y comunicarán su descubrimiento en el plazo de cuarenta y ocho horas a la Consejería de Cultura y Patrimonio.

En el plazo de veinte días a contar desde la comunicación a la que se refiere el apartado 1, la Consejería de Cultura y Patrimonio llevará a cabo las actividades de comprobación correspondientes a fin de determinar el interés y el valor arqueológico de los hallazgos.

La suspensión de las obras a la que se refiere este apartado no dará lugar a indemnización”.

4.5. CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ZONA

4.5.1. INTRODUCCIÓN.

A continuación se establecen las condiciones particulares de cada una de las tres zonas definidas en el apartado 4.1.3 (“División Normativa Zonificación”) de este documento. Para los casos en que no se definan condiciones específicas serán de aplicación las “Condiciones generales de edificación y uso del suelo” definidas en el apartado 4.4.

4.5.2. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 1: ZONA INDUSTRIAL (ZI).

4.5.2.1. CONDICIONES PARTICULARES DE USO.

Se autorizan exclusivamente los siguientes usos:

- Industrial, categorías 1.^a a 5.^a (art. 83 de las NNSS).
- Residencial unifamiliar (art. 81 de las NNSS), restringido a una vivienda para el guarda de cada industria que lo necesite, en edificio independiente y con este uso exclusivo.
- Terciario, en todas las categorías (art. 82 de las NNSS).
- Servicios de Infraestructura y Transportes (art. 86 de las NNSS).

4.5.2.2. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN.

- Tipologías de edificación autorizadas:
 - Edificación en línea.
 - Edificación aislada.
 - Edificación en hilera.
 - Edificación adosada.
 - Edificación pareada.
 - Edificación singular
- Ocupación máxima:
 - Parcelas de superficie $\leq 500 \text{ m}^2$: 95%.
 - Parcelas de superficie $> 500 \text{ m}^2$: 80%.
 - Edificabilidad máxima sobre parcela: $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$.



4.5.2.3. OTRAS CONDICIONES.

— Aparcamientos.

Conforme a lo expresado en el apartado 2.2 del Anejo n.º 1 de este Plan Parcial, en cada parcela deberá localizarse, como mínimo, una plaza de aparcamiento por cada 197 m² de superficie de parcela.

— Cerramientos.

1. Todas las parcelas en las que se pretenda instalar alguna actividad industrial deberá contar con un cerramiento perimetral de limitación de accesos.
2. El cerramiento se realizará preferentemente con un zócalo de similares características (materiales y color) que el empleado para el paramento de fachada, con una altura máxima de cincuenta centímetros (50 cm). Sobre este zócalo se dispondrán elementos diáfanos de cerrajería, mallas metálicas, celosías o similares.

En el caso de realizarse cerramientos de mampostería, deberán cumplir las condiciones expresadas en el apartado 4.4.9.2 ("Tratamiento de fachadas y otros parámetros").

4.5.3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 2: ZONAS VERDES (Z.V.).

4.5.3.1. CONDICIONES PARTICULARES DE USO.

Se autorizan, exclusivamente, los siguientes usos:

- Espacios libres de dominio y uso públicos (art. 84 de las NNSS).
- Equipamiento dotacional: deportivo y cultural (art. 84 de las NNSS).
- Terciario: hostelería (restaurantes, bares, cafeterías y Kioscos) (art. 82 de las NNSS).

4.5.3.2. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN.

— Tipologías de edificación autorizadas:

- Aislada.
 - Singular.
- Ocupación máxima: 3%.
- Edificabilidad máxima: 0,015 m²/m².

4.5.4. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 3: OTRAS DOTACIONES (OD).

4.5.4.1. CONDICIONES PARTICULARES DE USO.

Se autoriza, exclusivamente, los siguientes usos:

- Equipamiento dotacional: todos (art. 84 de las NNSS).

4.5.4.2. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN.

— Tipologías de edificación autorizadas:

- Aislada.
- Singular.

— Ocupación máxima: 80%.

— Edificabilidad máxima: 0,45 m²/m².

FICHA URBANÍSTICA DEL SECTOR

SECTOR SI-8			
SITUACIÓN	Sureste del Casco Urbano, Margen Derecha de la Carretera N-435 (Badajoz-Huelva)		
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial de Ordenación		
SUPERFICIE	311.483 m ²		
ORDENACIÓN	La propuesta en el Presente Plan Parcial		
EDIFICABILIDAD	215.279 m ² (0,69 m ² /m ²)		
USOS	USO GLOBAL	- Industrial	
	USOS PORMENORIZADOS PERMITIDOS	- Industrial, categorías 1 ^a a 5 ^a . - Equipamiento Dotacional. - Terciario. - Infraestructura y Transportes. - Residencial Unifamiliar (solo vivienda para guarda).	
GESTIÓN Y EJECUCIÓN	SISTEMA	Gestión Directa	Cooperación
			Expropiación
	EQUIDISTRIBUCIÓN URBANIZACIÓN	Proyecto de Reparcelación Proyecto de Urbanización	
RESERVAS Y CESIONES	DOTACIONES Y ESPACIOS LIBRES	15,69 % de la Superficie Total ordenada	
	APARCAMIENTOS	Privadas: 1.101 plazas Públicas: 1.052 plazas	
OBTENCIÓN DE TERRENOS PARA ACCESO AL SECTOR	Los terrenos necesarios para la construcción del vial de acceso y la glorieta del acceso provisional son de propiedad particular, y serán también cedidos a la Junta de Extremadura por el Ayuntamiento de Jerez de los Caballeros que los obtendrá mediante adquisición directa por acuerdo con sus propietarios o por el sistema de expropiación.		