



RESOLUCIÓN de 24 de abril de 2008, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, sobre modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Jerez de los Caballeros, que consiste en la reclasificación de suelo no urbanizable de especial protección forestal a suelo urbanizable de uso industrial, creándose el Sector SI-8, de terrenos sitos en la Dehesa Boyal. (2010061001)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 24 de abril de 2008, adoptó la siguiente Resolución:

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección General 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 la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiada.
- 2.º) Publicar, como Anexo a esta Resolución, la normativa y/o ficha urbanística afectada resultante de la aprobación del presente plan especial.



Por otro lado, deberán incorporarse las condiciones señaladas por la Dirección General de Patrimonio Cultural en relación con el desarrollo de las obras y la posible aparición de restos arqueológicos, así como presentar refundido de la modificación sobre la documentación de conjunto afectada de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, acompañada de la normativa y/o ficha urbanística resultante en soporte informático para su remisión al DOE.

A los efectos previstos en el art. 79.2.b de 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 a 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 24 de abril de 2008, se adjunta un Capítulo VIII a incluir en el Título IV de la normativa vigente en el municipio, así como la ficha correspondiente al nuevo Sector SI-8:

TÍTULO IV

CAPÍTULO VIII

NORMAS ESPECÍFICAS PARA "EL SECTOR SI-8"

Artículo 209. Bis/A. Sector SI-8.

209. Bis/A. 1. Definición, caracterización y superficie.

El ámbito de la aplicación de las disposiciones contenidas en este Capítulo serán los terrenos que clasificados como Suelo Urbanizable, aparecen delimitados en el Plano de proyecto n.º 3 como Sector SI-8 de Uso Industrial. La superficie total estimada es:

Sector SI-8: 311.483 m².

209. Bis/A. 2. Objetivos.

Cubrir la demanda existente de Suelo Industrial a corto y medio plazo, en terrenos no colindantes con Suelos de Uso Residencial.



209. Bis/A. 3. Condiciones de uso.

I. Uso global: industrial.

II. Usos pormenorizados permitidos:

— Uso característico, art. 35 de la Ley 8/1990: industrial, categorías 1.^a a 5.^a.

— Usos complementarios: se preven como necesarios los siguientes usos:

- Equipamiento dotacional.
- Espacios libres.

Se permiten los siguientes:

- Terciarios.
- Servicios de infraestructura y transportes.
- Residencial unifamiliar aislada: se autoriza una vivienda para el guarda por cada industria, en edificio independiente, y con este uso exclusivo.

III. Usos pormenorizados prohibidos:

— Agrícola.

— Residencial en todas las tipologías y categorías, a excepción de la vivienda del guarda indicada más arriba.

— Industrial categoría 6.^a.

IV. Zonificación:

En el Plano 3-tris figura ubicado el Sector. La localización del Suelo Dotacional, cumpliendo como mínimo los estándares definidos en la Legislación vigente, se definirá en el Plan Parcial de Ordenación.

La superficie ocupada por las parcelas de uso industrial no podrá superar el 70% de la Superficie total del Sector.

209. Bis/A. 4. Nivel de intensidad.

I. Edificabilidad máxima global del Sector: 0,70 m²/m².

209. Bis/A. 5. Condiciones de edificación.

I. Parcelación:

— Parcela mínima:

- Fachada: 10 m.
- Fondo: 20 m.
- Superficie: 200 m².



II. Tipología edificatoria:

Se autorizan las siguientes (artículo 62).

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

Además se define y autoriza la siguiente:

- 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).

Asimismo se define y autoriza, para el caso de instalaciones industriales que precisen edificaciones de composición, dimensiones y/o tipología específica, la siguiente:

- 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. Deberá respetar los retranqueos que se establezcan en el Plan Parcial. Su autorización, así como la idoneidad de su composición y características, quedarán supeditadas a la aprobación municipal de un avance o anteproyecto.

III. Implantación:

- Ocupación:

- Uso industrial:

Parcelas de superficie $\leq 500 \text{ m}^2$: 95%.

Parcelas de superficie $> 500 \text{ m}^2$: 80%.

- Otros usos: 80%.

- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

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).

Los retranqueos de fachada se definirán en el correspondiente plan parcial de ordenación.

IV. Volumen:

- Altura máxima: la máxima altura 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.

Asimismo, no será de aplicación la anterior limitación de altura para las edificaciones de tipología singular definida en el punto II de este apartado que, en todo caso, deberán presentar un avance justificativo o anteproyecto para su aprobación por el Ayuntamiento.

— Edificabilidad de parcela: será como máximo de 1,00 m²/m².

209. Bis/A. 6. Condiciones de las infraestructuras.

Las vías de tráfico rodado tendrán un ancho mínimo de 3,50 metros por carril de circulación.

La pendiente máxima admisible en calzadas destinadas al tránsito de vehículos será del seis por ciento (6%).

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

209. Bis/A. 7. Condiciones de desarrollo y ejecución.

El Sector será objeto de un único Plan Parcial.

El Plan Parcial definirá una única Unidad de Actuación y su ámbito será todo el Sector, materializándose sus determinaciones relativas a infraestructuras mediante un único Proyecto de Urbanización y Proyectos de Obras complementarias.

209. Bis/A. 8. Dotaciones mínimas.

El Plan Parcial cumplirá con los estándares mínimos de calidad y cohesión urbana previstos en el artículo 74 de la LESOTEX, Ley 15/2001, de 14 de diciembre:

Las dotaciones a prever serán las siguientes:

- La reserva de Suelo Dotacional será como mínimo el quince por ciento (15%) de la superficie total ordenada, destinándose dos tercios de dicha reserva a zonas verdes.
- Aparcamientos: una plaza por cada 100 m² de edificación, la mitad de la cuales tendrán carácter público.

209. Bis/A. 9. Condiciones estéticas y de composición.

La composición arquitectónica será libre, recomendándose que en aquello que sea compatible con las propias necesidades industriales se mantenga una intención de integración en el paisaje.

209. Bis/A. 10. 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”.

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 Plan Parcial | |
| EDIFICABILIDAD MÁXIMA | | 0,70 m ² /m ² | |
| USOS | USO GLOBAL | - Industrial | |
| | USOS PORMENORIZADOS PERMITIDOS | - Industrial, categorías 1ª a 5ª. - Equipamiento Dotacional. - Terciario. - Infraestructura y Transportes. - Residencial Unifamiliar (solo vivienda para guarda). | |
| GESTIÓN Y EJECUCIÓN | SISTEMA | Gestión Directa | Cooperación |
| | | | Expropiación |
| | EQUIDISTRIBUCIÓN | Proyecto de Reparcelación | |
| | URBANIZACIÓN | Proyecto de Urbanización | |
| RESERVAS Y CESIONES | DOTACIONES Y ESPACIOS LIBRES | Se cumplirá, como mínimo, lo previsto en la Legislación Urbanística, vigente. | |
| | APARCAMIENTOS | Se cumplirá, como mínimo, lo previsto en la Legislación Urbanística, vigente. | |
| 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. | | |