



## **CONSEJERÍA DE FOMENTO**

*RESOLUCIÓN de 27 de marzo de 2008, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Jerez de los Caballeros, consistente en la reclasificación de suelo no urbanizable de especial protección de regadío a suelo urbano de uso terciario, de terrenos sitos en el núcleo La Bazana, para posible construcción de centro de ocio. (2008062240)*

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 27 de marzo 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 28.9, y el art. 3, séptimo del Decreto 299/2007, de 28.9, 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 (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 —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 urbanísticas resultantes de la aprobación de la presente modificación.



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 LRJAP y PAC), y sólo 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 13.7, 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 fecha 27 de marzo de 2008, se crea el CAPÍTULO XV: ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA XIII-HOSTELERÍA Y TURISMO. ZONIFICACIÓN de la normativa urbanística, se crea la ficha de la UNIDAD DE EJECUCIÓN-25, se modifica el CUADRO N.º 7. RESUMEN DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO III (UNIDADES DE EJECUCIÓN) y el CUADRO N.º 9. RESUMEN DE SUPERFICIES Y CAPACIDAD RESIDENCIAL DEL MUNICIPIO DE JEREZ DE LOS CABALLEROS de la memoria justificativa, de las NNSS, y quedan redactados como sigue.

### **CAPÍTULO XV**

#### **ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA XIII-HOSTELERÍA Y TURISMO**

##### ***Artículo 155.A. Definición y delimitación.***

Comprende esta zona los espacios de Suelo Urbano situados al Norte del núcleo de La Bazana, delimitados entre este núcleo, el río Ardila y la carretera que lleva a Jerez de los Caballeros.

Su ubicación y delimitación figura en el Plano n.º 10 (Propuesta de Ordenación. Núcleo urbano de La Bazana).

##### ***Artículo 155.B. Condiciones de uso.***

I. Uso Global: Terciario.

II. Usos pormenorizados permitidos: Comprende la categoría b) Hostelería y Turismo.

- Usos Característicos: Comprende actividades culturales, recreativas, sociales, etc., incluidas actividades vinculadas a la práctica o enseñanza de deportes en general, al descanso y esparcimiento de la población y campamentos de turismo.



Usos Complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes usos:

- Equipamiento dotacional.
- Espacios libres.
- Edificaciones permanentes destinadas a servicios para los usuarios, así como para el alojamiento del personal adscrito a las instalaciones. Estas edificaciones permanentes cumplirán las condiciones de edificación establecidas con carácter general para esta zona.

III. Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola. Industrial, todas las categorías.

### **Artículo 155.C. Condiciones de edificación.**

I. Parcelación:

- Parcela mínima: 1 ha, no computándose aquellos terrenos con pendiente mayor al 30%.

II. Tipología edificatoria:

- Edificación Aislada. (Art. 62).

III. Implantación:

- Profundidad edificable: Se podrá edificar todo el fondo de parcela, con las limitaciones indicadas en el párrafo siguiente.
- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos: La edificación se retranqueará de todos sus lindes un mínimo de 3 m en el caso de tipología aislada.

IV. Volumen:

- Altura máxima: Será de dos plantas y 7,20 metros, medida a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de cubierta. Se autorizarán excepcionalmente los semisótanos siempre que queden incluidos en la altura máxima señalada y no sobresalgan más de 0,60 m respecto al nivel del terreno en contacto con la edificación siendo los usos permitidos los complementarios al principal: garajes, bodegas, etc. Se prohíbe taxativamente el uso de vivienda en dichos locales.

Edificabilidad máxima sobre parcela: 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

UNIDAD DE EJECUCIÓN-25.

Situación: Su ubicación y delimitación figura en el Plano n.º 10 (Propuesta de Ordenación. Núcleo urbano de La Bazana).

- Superficie aproximada: 37.778 m<sup>2</sup>.
- Promoción: Obra Pública Ordinaria.



- Usos: Terciario.
- Usos pormenorizados permitidos: Comprende la categoría b) Hostelería y Turismo.
- Uso complementarios: Equipamiento dotacional, Espacios libres, Edificaciones permanentes destinadas a servicios para los usuarios, así como para el alojamiento del personal adscrito a las instalaciones.
- Usos pormenorizados prohibidos: Agrícola, Industrial en todas sus categorías.
- Tipología: Edificación Aislada (art. 62).
- Ordenanzas Particulares: Se registrará la presente Unidad de Ejecución por las ordenanzas particulares relativas a la Zona XIII Hostelería y Turismo a la cual pertenece.
- Altura: 2 plantas y 7,20 m, medida a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de cubierta. Se autorizarán excepcionalmente los semisótanos siempre que queden incluidas en la altura máxima señalada y no sobresalgan más de 0,60 m respecto del terreno en contacto con la edificación siendo los usos permitidos los complementarios al principal: garajes, bodegas, etc. Se prohíbe el uso de viviendas en dichos locales.
- Objetivos: Incorporación de terrenos a superficie de suelo urbano no consolidado, con uso Terciario.
- Dotaciones: Serán las siguientes:
  - Espacios Libres: 10% de la superficie de la Unidad de Ejecución.
  - Servicios de Interés Público Social: 5% de la superficie de la Unidad de Ejecución.
- Cesiones: Será objeto de cesión obligatoria y gratuita, lo siguiente:
  - Viales: Tramo de la carretera que une Jerez de los Caballeros con La Bazana incluido en la Unidad de Ejecución.
  - Los terrenos destinados a dotaciones.
  - El 10% del aprovechamiento lucrativo.
  - Subsanación de las NNSS en la zona que "pisa" a la superficie de Espacios Libres la carretera que une Jerez de los Caballeros-La Bazana: Superficie de zona verde (137,00 m<sup>2</sup>) en continuidad con el cinturón de Espacios Libres propuesto por las NNSS en la zona sur de la presente Unidad de Ejecución.

CUADRO N.º 7. RESUMEN DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO III

CUADRO N.º 7.- RESUMEN DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO III UNIDADES DE EJECUCIÓN									
TIPO	NOMBRE	ZONA	USOS	SUP.M2	MAX. VTV.	ALT. MAX	DENSIDAD VTV/HA		
Unidad de Ejecución	UE-15	II Residencial unifamiliar en manzana cerrada	Todos los permitidos en la Zona II	13.540	61	-	45		
Unidad de Ejecución	UE-16	IX Industrial Intensivo	Todos los permitidos en la Zona IX	11.520	-	IP.	-		
Unidad de Ejecución	UE-17	X Industrial Extensivo	Industrial Extensivo y Espacios Libres	36.260	-	IP.	-		
Unidad de Ejecución	UE-18	II Residencial unifamiliar en manzana cerrada de entomo	Todos los permitidos en la Zona II	4.720	21	2P.	45		
Unidad de Ejecución	UE-19	II Residencial unifamiliar en manzana cerrada	Todos los permitidos en la Zona II	3.620	16	2P	45		
Unidad de Ejecución	UE-20	II Residencial unifamiliar en manzana cerrada	Todos los permitidos en la Zona II	4.560	20	2P	45		
Unidad de Ejecución	UE-21	II Residencial unifamiliar en manzana cerrada	Todos los permitidos en la Zona II	8.940	40	2P	45		
Unidad de Ejecución	UE-25	XIII Hostelería y Turismo	Todos los permitidos en la Zona XIII	37.778	-	2P	-		

**CUADRO N.º 9.- RESUMEN DE SUPERFICIES Y CAPACIDAD RESIDENCIAL DEL MUNICIPIO DE JEREZ DE LOS CABALLEROS**

CLASES DE SUELO	EMPLAZAMIENTO	USO	SUPERFICIE M2	CAPACIDAD RESIDENCIAL VIVIENDAS	VIV / HA	
NUCLEO JEREZ	UE-1	Residencial	20.160	20	10	
	UE-2	"	39.740	179	45	
	UE-3	"	14.180	64	45	
	UE-4	"	5.940	27	45	
	UE-5	"	8.020	-	-	
	UE-6	Industrial Intens.	11.500	-	-	
	UE-7	Residencial	5.740	26	45	
	UE-8	"	3.600	16	45	
	UE-9	"	16.920	77	45	
	UE-10	"	5.860	27	45	
	UE-11	"	6.700	30	45	
	UE-12	"	9.220	41	45	
	UE-13	"	43.920	197	45	
	UE-14	"	27.960	125	45	
	UE-15	"	13.540	61	45	
	UE-16	Industrial Intens.	11.520	-	-	
	UE-17	Industrial Extens.	36.260	-	-	
	UE-18	Residencial	4.720	21	45	
	UE-19	"	3.620	16	45	
	UE-20	"	4.560	20	45	
	UE-21	"	8.940	40	45	
	UE-25	Terciario	37.778	-	-	
	Resto Urbano		Residen. e Indust.	1.462.090	3.427	23.44
	<b>TOTAL URBANO</b>			<b>1.802.488</b>		<b>25.013</b>

•••